

Ville de Samer

DÉPOSÉ A LA
SOUS-PRÉFECTURE

LE 28 JUIL. 2014



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil
Communautaire
du 26 JUIL. 2014

SOMMAIRE

<u>TITRE 1</u>	3
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II :</u>	6
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	6
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB</u>	7
<u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC</u>	15
<u>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET UDA</u>	27
<u>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH, UHF ET UHM</u>	36
<u>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI</u>	43
<u>TITRE III :</u>	51
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	51
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU</u>	52
<u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUI</u>	62
<u>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUA</u>	69
<u>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU</u>	78
<u>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AUI</u>	80
<u>TITRE IV :</u>	82
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	82
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</u>	83
<u>TITRE V :</u>	91
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	91
<u>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NL</u>	92
<u>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH ET NHR</u>	97

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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

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

- ZONE UB, UC, UD, UDa : zones urbaines mixtes de densité variable à vocation principale d'habitat, de services et de commerces de proximité.
- ZONE UCc : zone urbaine à vocation commerciale et artisanale ; UCq : zone mixte dédiée à la Maison du Cheval Boulonnais et accueillant des activités agricoles, commerciales, artisanales, de services et d'habitat nécessaire à ces activités.
- ZONE UH : zone urbaine à vocation d'équipements publics.
- ZONE UHm : zone urbaine à vocation d'équipements médicaux ;
- ZONE UHf : zone urbaine identifiant la voie ferrée ;
- ZONE UI : zones urbaines à vocation d'activité industrielle.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme. **Elle comporte un sous-secteur 1AUc.**
- ZONE 1AUI : zones d'urbanisation future à vocation industrielle ;
- ZONE 1AUA : zones d'urbanisation future à vocation d'activité ;
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.
- ZONE 2AUI : zones d'urbanisation future à long terme à vocation industrielle.

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

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

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

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:
 - un secteur Nl : zones naturelles à vocation d'habitat de loisirs.
 - des secteurs NH et NHr identifiant l'habitat isolé de la commune.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

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

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

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement;

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements;

- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation;

- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - PRECONISATIONS PARTICULIERES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Il s'agit du tissu urbain actuel du centre ancien de la Ville dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Dans certaines parties de ces zones, telles qu'identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joint en annexe, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments agricoles ;
- 5 - La création de groupes de garages de plus de 2 unités ;
- 6 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 7 - Les aires de nomades.

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

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

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

Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

Lorsque l'accès permet d'accéder à plusieurs constructions principales à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

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

IV - Eaux résiduelles liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

VI - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

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

1. Construction à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

- soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Cette seconde possibilité n'est admise que pour les constructions annexes (garages, abris de jardin...) et lorsqu'une construction est implantée en tout ou en partie à la limite d'emprise de la voie sur la même unité foncière.

2. Construction à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat

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

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée lorsqu'une construction est implantée en tout ou en partie à la limite d'emprise de la voie sur la même unité foncière.

3. Autres constructions

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées sur limite séparative. Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec une marge d'isolement conformément au II.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

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

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut être aménagé plus d'1 étage droit en retrait de façade principale soit au total 3 niveaux, le troisième niveau devant alors s'inscrire dans un comble aménageable (R+1+combles aménageables).

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

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

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

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture de la construction soit sur le pignon.

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de la toiture.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes des constructions à usage d'habitation accolées ou non aux constructions principales.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les bâtiments dont la SHON est inférieure à 25m².

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

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale lorsque la SHON du bâtiment est supérieure à 25m².

Les clôtures

- Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. En front à rue, l'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur. Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnements par logement.

Pour les constructions à usage d'activité :

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

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, y compris pour les bâtiments publics.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Il s'agit du tissu urbain actuel du centre de la Ville dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément. Cette zone identifie également les hameaux et secteurs dont la typologie de l'habitat est similaire à celle du centre-ville (hameau de Letoquoi, hameau de la Suze...).

Certaines parties de ces zones, sont frappées de servitudes se superposant aux indications du zonage et sont identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses, joint en annexe, notamment :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.
- les prescriptions sur le CD 901 ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier.

La zone UC se compose de trois zones distinctes :

- UC: zone urbaine mixte de densité variable à vocation principale d'habitat, de services et de commerces de proximité.
- UCc : zone urbaine à vocation commerciale et artisanale ;
- UCq : zone mixte dédiée à la Maison du Cheval Boulonnais et accueillant des activités agricoles, commerciales, artisanales, de services et d'habitat nécessaire à ces activités. Cette zone a fait l'objet d'une étude Loi Barnier.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière relevant du Code Minier.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments agricoles, sauf en zone UCq.
- 5 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 6 - Les aires de nomades.

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

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

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

3– La création de groupes de garage de plus de deux unités, uniquement s'il existe une voie de desserte permettant de ne disposer que d'un seul accès sur la voie publique.

Au niveau des sites protégés identifiés au plan n°2 des éléments du patrimoine naturel et architectural au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si les travaux visent à une réhabilitation du patrimoine ;
- si les travaux visent à un changement de destination du patrimoine dans la mesure où les caractéristiques du site sont respectées ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Au niveau du secteur UCc sont seules autorisés :

- 1 - Les constructions à usage de bureaux, d'activité artisanale ou commerciale sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels, y compris pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées.
- 2 - Les constructions et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les exhaussements et affouillements des sols liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 4 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.

Au niveau du secteur UCq sont autorisés :

- 1 - Les constructions à usage de bureaux, de clinique vétérinaire, d'activité artisanale ou commerciale et leurs entrepôts, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels, y compris pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées.
- 2 - Les hébergements hôteliers, les aires de camping liées à la Maison du Cheval Boulonnais
- 3 - les habitations liées aux activités équestres, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des installations, à la condition de ne pas dépasser 150m² de surface de plancher et d'être réalisées en même temps ou après les locaux professionnels.
- 4 - la restauration et l'extension mesurée avec changement de destination des constructions existantes, afin de préserver le patrimoine architectural de qualité.

Au niveau de la zone à risque d'inondation identifiée au plan de zonage au hameau de Letoquoi, sont seules autorisées :

- 1- les constructions ayant leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol avant aménagement ;
- 2- l'extension limitée à 20m² des bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité de l'extension, par rehausse du plancher de 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol avant aménagement ;
- 3- le changement de destination des constructions existantes.
- 4- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

Lorsque l'accès permet d'accéder à plusieurs constructions principales à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

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

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

Pour la zone UCq, la desserte prévoira au moins un accès principal pour l'équipement.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

III Autres circulations

En UCq, les cheminements piétonniers et équestres peuvent être créés en lien avec les activités de la Maison du Cheval Boulonnais.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En zone UCq, même lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent inclure des dispositifs de récupérations d'eau de pluie et favoriser la réutilisation et l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.

La création de bassins de rétention peut être soumise à des prescriptions spéciales pour assurer leur intégration paysagère et leur qualité environnementale au titre de la Trame Bleue.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

V- Distribution électrique et de téléphonie et desserte numérique

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés. En UCq, la desserte numérique devra être apportée aux équipements collectifs.

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

La commune dispose de l'assainissement collectif (Cf. plan de zonage de 1997).

Si une parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation

Pour UC et UCc

Les constructions doivent être implantées

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul compris entre 4 et 8m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée pour les constructions principales à usage d'habitation et de 5m minimum pour les autres constructions.

Pour UCq

Les constructions doivent être implantées conformément aux conclusions de l'étude loi Barnier, avec un recul de 60 mètres par rapport à l'axe du CD 901.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge de retrait doit être au moins de 6m.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

Pour la zone UCq, l'implantation doit respecter les conclusions de l'étude loi Barnier et les cônes de vue.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, seulement si :

- a) il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au droit de la limite séparative ;
- c) il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative, ne peut être inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ;

- 2 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 3m de haut et 20m² de surface au sol.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

En UC et UCc, la différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

En UCq, des distances moindres peuvent être acceptées, sans pouvoir être inférieures aux 3 mètres entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,60.

Dans la zone à risque d'inondation repérée au plan de zonage, ce coefficient ne peut dépasser 0,20.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut dépasser 12 mètres au faîtage, ou au point le plus haut mesuré à partir du Terrain naturel.

Au niveau de la façade avant, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer au-delà de plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol avant aménagement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut être aménagé plus de 3 niveaux, le troisième niveau devant alors s'inscrire dans un comble aménageable (R+1+combles aménageables).

En UCq, les hauteurs doivent respecter le gabarit existant (11 mètres), hors élément de superstructures justifié par des raisons techniques.

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

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

En UCq, les gabarits maximum de la Ferme de la Suze devront être respectés pour toute extension. Les architectures contemporaines peuvent être envisagées, dans les mêmes limites de hauteur, dès lors que l'insertion paysagère est maximale, soit par la parfaite continuité du nuancier façades et toitures, soit par une discrétion absolue des matériaux extérieurs mis en œuvre (bois, pierre de Baincthun, etc...).

Sont partout interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ; - Les croupettes sur pignon.

Par ailleurs et sans exclure les projets d'architecture moderne :

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

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

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

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture soit sur le pignon. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de la toiture.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes accolées ou non aux constructions principales.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 25m².

Les toitures terrasse peuvent être admises.

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

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale lorsque la surface de plancher du bâtiment est supérieure à 25m².

Les toitures terrasse peuvent être admises.

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

Partout, l'arase des clôtures doit suivre la pente du terrain naturel sans présenter de décrochements. Les clôtures électriques à bandelettes sont prohibées.

• Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En front à rue, l'emploi de plaque béton brut est interdit.

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur. La partie pleine des clôtures ne peut alors dépasser 0,8 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

En zone UCq, les clôtures de toute nature ne dépasseront pas 1,70m de haut. Les haies bocagères seront privilégiées, pouvant être doublées de grillage rigide et de couleur verte vers l'intérieur de la propriété par rapport aux voies. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Toutes les haies existantes, souvent complantées d'arbres de hautes tige, seront maintenues ou remplacées avec des essences similaires.

Les clôtures devront permettre le passage de la microfaune au sol.

Les clôtures de type agricole réalisées par fils horizontaux seront aussi acceptées.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement seront traitées de manière à être les plus perméables possible.

En UCq, les surfaces de stationnement et de roulement à l'intérieur des parcelles seront réalisées avec des matériaux perméables, les bandes de roulement seront favorisées avec des parties enherbées.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnements par logement.

Pour les constructions à usage d'activité :

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, y compris pour les bâtiments publics.

Dans la zone UCq,

- les établissements Recevant du Public (ERP) auront un nombre de places de : 10% de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu pour les ERP de 1ère catégorie ; 20% de l'effectif théorique total, pour les ERP de 2nde, 3ème, 4ème et 5ème catégorie.
- Commerces et services : 1 place pour 100m² de surface de plancher
- Logements de fonction : 1 place par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. **Les haies bocagères associeront arbustes et arbres de haute tige.**

En UCq, toutes les plantations existantes, souvent complantées d'arbres de hautes tige, seront maintenues ou remplacées avec des essences similaires.

Obligation de planter

Les plantations seront des essences locales. **Les essences invasives (liste indicative du Parc Naturel régional) sont interdites, en particulier sur les ripisylves.**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts **sans imperméabilisation du sol.**

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD et UDa

Il s'agit du tissu urbain actuel de la Ville résultant de l'extension récente du centre ou du développement des hameaux. Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Le sous-secteur UDa identifie une zone d'habitat située à proximité immédiate des industries implantées au niveau de la plaine de la Ruelle.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveaux corps d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 6 - Les aires de nomades.

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

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 - Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

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

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
- c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4 – La création de bâtiments agricoles liés à un corps de ferme existant et l'extension des bâtiments d'élevage existant.

5 – La création de groupes de garage de plus de deux unités uniquement s'il existe une voie de desserte permettant de ne disposer que d'un seul accès sur la voie publique.

Au niveau des sites protégés identifiés au plan n°2 des éléments du patrimoine naturel et architectural au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si les travaux visent à une réhabilitation du patrimoine ;
- si les travaux visent à un changement de destination du patrimoine dans la mesure où les caractéristiques du site sont respectées ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

Lorsque l'accès permet d'accéder à plusieurs constructions principales à usage d'habitation, sa largeur doit être supérieure à 4 mètres.

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

VI - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée. Pour les constructions principales à usage d'habitat en zone UDa, cette marge de recul est portée à 12 mètres minimum.

La reconstructions après sinistre, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ne respectant pas ces marges de recul est autorisée.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge de retrait doit être au moins de 6m.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ou de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 m au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ;
- 2 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 3m de haut et 20m² de surface au sol.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,30.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8m au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent donc comporter que deux niveaux au plus (hors sous-sol), le deuxième niveau devant alors s'inscrire dans un comble aménageable sous réserve de respecter les hauteurs absolues prescrites.

Au niveau de la façade avant, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol **avant** aménagement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour ces constructions et installations, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

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

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

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

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture soit sur le pignon.

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de la toiture.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes accolées ou non aux constructions principales.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les bâtiments dont la SHON est inférieure à 25m².

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

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale lorsque la SHON du bâtiment est supérieure à 25m².

Les clôtures

- Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En front à rue, l'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur total des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur. La partie pleine des clôtures ne peut alors dépasser 0,8 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Pour les constructions à usage d'activité :

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies ou alignements végétaux ainsi que les espaces verts protégés repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager ;
- Réalisation d'un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme ;
- Réalisation d'une voie prévue dans le cadre des orientations particulières d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH, UHf et UHm

La zone UH est une zone destinée aux équipements publics et aux constructions liées aux services publics de la Ville.

La zone UHf identifie la voie ferrée qui traverse la Ville.

La zone UHm correspond à une zone dédiée aux équipements médicaux et aux équipements destinés aux personnes âgées.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans certaines parties de ces zones, telles qu'identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joint en annexe, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article 2.

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

Sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

En zone UH :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 - Les constructions et installations liés aux services publics, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 3 - Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont à destination du personnel des services publics implantés sur la commune.

En zone UHf :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 - Les constructions et installations liés aux services publics ferroviaires ;

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

En zone UHm :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 - Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

3 - Les constructions et installations liées aux équipements médicaux ou à destination des personnes âgées ;

3 - Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont à destination du personnel des équipements de la zone ou nécessaires au fonctionnement des services implantés sur la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions et installations admises dans la zone doivent être implantées avec une marge de recul de 5m minimum à partir de l'alignement.

Cette marge de recul ne s'applique pas à l'extension, au changement des destination et à la confortation des constructions existantes implantées à moins de 5m de l'alignement.

2. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est que l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

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

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

II - Hauteur absolue

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour ces constructions et installations, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

En zone UHm : la hauteur des constructions ne peut dépasser 7m à l'égout de toiture et 12m au faîtage.

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes accolées ou non aux constructions principales.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour des bâtiments dont la SHON est inférieure à 25m².

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

• Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

• Hauteur des clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2m50 de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI

Il s'agit d'une zone desservie par les réseaux réservée aux activités industrielles.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 - Les constructions et installations destinées à l'industrie, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

♦ Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

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

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;

b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;

c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4 - La création, l'extension et le changement de destination des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m de large à une voie de desserte.

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

II - Voirie

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

Lorsque la voie sert à la desserte de plusieurs constructions à usage d'activité appartenant à des entreprises différentes, sa largeur doit alors être supérieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

VI - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport à l'Avenue Henri Mory (route départementale 901)

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de l'Avenue Henri Mory à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public.

2. Par rapport aux autres voies de circulation :

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont autorisées, ou de bureaux doivent être implantées avec un recul d'au moins 8m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'extension ou à la reconstructions des constructions existantes ne respectant pas ces marges de recul.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics doivent être implantés avec un recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

3. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge de recul par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire doit être au moins de 6m.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire pour les constructions à usage d'habitation et interdit pour les constructions à usage industriel.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ou de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, ces constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m au droit de la limite séparative ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

3 - Pour les constructions à usage industriel, l'implantation sur limite séparative est interdite.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 8 mètres lorsqu'il s'agit de constructions à usage industriel ;
- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ;

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,50.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ou de bureaux mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

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

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume et aux enseignes.

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

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades donnant sur les voies.

Bâtiments industriels ou à usage d'entrepôt :

Les bâtiments industriels ou à usage d'entrepôt seront traités de façon sobre et unitaire. En cas de recours au bardage métallique, ceux-ci seront obligatoirement disposés de façon horizontale.

Bâtiments à usage de bureaux :

Les façades des bureaux seront traitées en maçonnerie, en béton teinté dans la masse ou en bardage bois. Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les Toitures

Pour les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, le recours aux toitures végétalisées est préconisé.

Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux. L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

Les clôtures

• Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures, tant en front à rue que le long des voies publiques de circulation, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les grillages devront être de couleur sombre et fixés sur des supports métalliques de même couleur.

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur total des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 3m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

ARTICLE UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'activité :

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins générés par les activités implantées sur la zone.

Aux besoins des personnes travaillant sur le site, s'ajoutent ceux réservés pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une superficie affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de bureaux.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

Les espaces verts devront couvrir au minimum 20% de chacune des unités foncières.

En cas de réalisation d'aire de stationnement, ces aires de stationnement doivent être paysagées et accompagnées d'arbres de haute tige (au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement).

Par ailleurs :

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Une zone 1AUc est définie comme ayant en premier objectif d'assurer la mixité sociale et générationnelle.

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

Dans certaines parties de ces zones, telles qu'identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joint en annexe, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

2 – Les groupes de garages annexes à des constructions à usage d'habitation de plus de 2 garages sous condition qu'une voie spécifique de desserte de ces garages soit créée ;

3 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels ;
- que la surface cumulée à destination de bureaux ne dépasse pas 150m² de SHON par unité foncière.

4 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

Lorsque l'accès permet d'accéder à plusieurs constructions principales à usage d'habitation, **son emprise** doit être **égale ou supérieure** à 4 mètres.

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Même lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent inclure des dispositifs de récupérations d'eau de pluie et favoriser la réutilisation et l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.

La création de bassins de rétention peut être soumise à des prescriptions spéciales pour assurer leur intégration paysagère et leur qualité environnementale au titre de la trame Bleue.

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la meilleure infiltration des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

VI - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

La commune dispose de l'assainissement collectif (Cf. plan de zonage de 1997). Si une parcelle n'était pas desservie par le réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

Les constructions peuvent s'implanter dès la limite d'emprise de la voirie publique ou privée. Lorsque des marges de recul sont portées aux Orientations d'Aménagement, elles s'appliquent au projet.

Pour la zone 1AU

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul de **4 m** minimum compté à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande **de 60 m** mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **4 m** de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la **marge de recul sera également de 2 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **4m** de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

Pour la zone 1AUc

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions peuvent s'implanter, en partie ou en totalité dès l'alignement ou à partir de la limite de la voie publique ou privée de desserte ou de l'emprise de voirie en tenant lieu.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est une implantation sur limite séparative préconisée, mais non obligatoire.

Pour la zone 1AU

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, [...] les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance les ouvrages de faible emprise, tels que, notamment, souche de cheminée, acrotères, débords de toitures...

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative ne peut être inférieure à **3 mètres** et à **2 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 3m de haut et 20m² de surface au sol.**

Pour la zone 1AUc

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives doit être privilégiée, sans être obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

Sur l'ensemble de la profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative, en partie ou en totalité.

II - Implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative ne peut être inférieure à **3 mètres** et à **2 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation ne dépassant pas 3m de haut et 20m² de surface au sol.**

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour la zone 1AU

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,40.

Pour la zone 1AUc

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,50.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que, notamment, souche de cheminée, acrotères, débords de toitures,...

Les constructions à usage d'habitation peuvent comporter au maximum trois niveaux au plus, le dernier niveau devant s'inscrire dans un comble aménageable.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 8m à l'égout du toit; ou 9 m au faîtage ou pour un toit terrasse.

Au niveau de la façade la plus basse par rapport à la pente naturelle, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 0.3 mètre par rapport au niveau du sol avant aménagement.

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

La loi du 13 juillet 2010 a rajouté la formulation suivante , dans l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme : « *Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...]* »

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

Sont donc interdits :

- **L'architecture traditionnelle rural d'autres régions et les pastiches régionaux (maison basque, chalet savoyard, et c...)**
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités **avec les mêmes matériaux que** les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités **avec les mêmes matériaux que** ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- **Les toitures terrasses sont permises; si elles ne sont pas accessibles, elles doivent être végétalisées.**

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture, soit sur le pignon.

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de la toiture.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures peuvent être monopentes, à deux pentes ou plates. Les toitures terrasses seront avec acrotère et de préférence végétalisées.

Les toitures avec pente présenteront un aspect de tuiles de teinte rouge et de format petit moule, ou bien d'ardoises. La pente supérieure à 45° par rapport à l'horizontale sera préconisée.

Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les constructions contemporaines ainsi que pour les annexes accolées ou non aux constructions principales.

*Pour toutes les constructions (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) : **La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat et doit présenter une forte similarité de pente et de matériaux.***

Les clôtures

• Nature des clôtures :

Afin de préserver les éléments paysagers existants, notamment le réseau de haies, il devra être porté une attention particulière au traitement des franges de la zone d'urbanisation afin de veiller à une bonne intégration paysagère de l'opération.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En front à rue, l'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

Les haies doivent être végétales ; s'il y a une partie grillagée, elle se trouve à l'intérieur de la parcelle. Aucun mur-bahut, afin de permettre le passage de la petite faune, et l'arase des haies doit suivre la pente du terrain naturel, sans présenter de décrochements.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents **similaires** à ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités **dans le choix des matériaux et revêtements de manière similaire** aux constructions avoisinantes.

Les espaces extérieurs de circulation

Ils seront réalisés en évitant toute imperméabilisation inutile. En particulier, les terrains en drapeau ou les espaces de circulation des véhicules devront privilégier les bandes de roulement avec engazonnement.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Pour les constructions à usage d'activité :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins salariés et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront réalisés en évitant toute imperméabilisation inutile.

Pour les clôtures végétales, on utilisera des essences locales mélangées (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation) afin de favoriser la biodiversité.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales en excluant les résineux non locaux (notamment thuyas, cupressus,...).

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts **non imperméabilisés**.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUI

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones destinées principalement à l'activité industrielle dans le prolongement des activités industrielles existantes de la « plaine de la ruelle ». Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Dans certaines parties de ces zones, telles qu'identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joint en annexe, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

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

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

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1 - Les constructions destinées aux bureaux, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels, y compris pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées.

2 - Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

4 - La création, l'extension des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes à

destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance ou la sécurité des établissements, installations ou services généraux de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

La largeur des accès doit être supérieure à 5 mètres.

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées subiront un traitement adapté à la parcelle, lorsqu'elles sont évacuées vers un réseau de noues ou vers un bassin de rétention créés à cet usage.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

ARTICLE 1AUI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux autres voies de circulation :

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont autorisées, ou de bureaux doivent être implantées avec un recul d'au moins 8m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt doivent être implantées avec un recul :

- d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les autres constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ou de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative à l'exception des constructions à usage industriel.

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

3 - Pour les constructions à usage d'activité industrielle, l'implantation sur limite séparative est interdite.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 8 mètres lorsqu'il s'agit de constructions à usage industriel ;
- 5 mètres pour les autres constructions.

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

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

Cette distance doit être au minimum de

- 5 mètres entre deux constructions à usage industriel ;
- 3 mètres entre les autres constructions.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,50.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ou de bureaux mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

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

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume et aux enseignes.

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

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades donnant sur les voies.

Bâtiments industriels ou à usage d'entrepôt :

Les bâtiments industriels ou à usage d'entrepôt seront traités de façon sobre et unitaire. En cas de recours au bardage métallique, ceux-ci seront obligatoirement disposés de façon horizontale.

Bâtiments à usage de bureaux :

Les façades des bureaux seront traitées en maçonnerie, en béton teinté dans la masse ou en bardage bois. Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les Toitures

Pour les constructions principales destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, le recours aux toitures végétalisées est obligatoire sauf :

- lorsque le pétitionnaire justifie de contraintes techniques liées à l'activité empêchant le recours à ce type de toitures ;
- lorsque les constructions ont une toiture à double pente. Dans ce cas, la pente principale des toitures ne peut être inférieure à 10° par rapport à l'horizontale. Ces toitures seront alors de teinte sombre.

Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux et à limiter l'impact paysager des bâtiments.

L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

L'installation de dispositifs utilisant l'énergie solaire reste dans tous les cas autorisées.

Les clôtures

• Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures, tant en front à rue que le long des voies publiques de circulation, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les grillages devront être de couleur sombre et fixé sur des supports métalliques de même couleur.

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur total des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 3m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

ARTICLE 1AUI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, des véhicules légers du personnel et des usagers. Il sera réalisé une place de stationnement pour les véhicules légers par 250m² de SHON, sauf à démontrer par le pétitionnaire que ses besoins sont inférieurs à ce ratio.

Les établissements industriels devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement-déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

Les espaces verts devront couvrir au minimum 20% de chacune des unités foncières.

En cas de réalisation d'aire de stationnement, ces aires de stationnement doivent être paysagées et plantées d'arbres de haute tige (au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement).

Par ailleurs :

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUA

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

Certains des secteurs classés en zone 1AUA font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

Certaines parties de ces zones sont frappées de servitudes se superposant aux indications du zonage, notamment sur le CD 901. **Lorsqu'une étude Loi Barnier a été réalisée, et est joint en annexe, ses prescriptions d'aménagement s'imposent aux parcelles concernées.**

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

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2. **Les parcelles comprises dans le recul proposé par l'étude Loi Barnier ne sont pas constructibles pour l'habitation ou l'activité.**

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1 - Les constructions à usage de bureaux, d'activité artisanale et commerciale ou liées à la fonction d'entrepôt sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels, y compris pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement.

2 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

4 - La création, l'extension et le changement de destination des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes à destination des personnes dont la présence est

nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations et services généraux de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Les parcelles concernées par l'étude Loi Barnier sur la ZAL d'Etienfort doivent reprendre les prescriptions d'aménagement.

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

I - Accès automobile

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

La largeur des accès doit être supérieure à 4 mètres.

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

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

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

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

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Même lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent inclure des dispositifs de récupérations d'eau de pluie et favoriser la réutilisation et l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.

La création de bassins de rétention peut être soumise à des prescriptions spéciales pour assurer leur intégration paysagère et leur qualité environnementale au titre de la trame Bleue.

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la meilleure infiltration des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

V - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Une gaine pour fibre optique doit être prévue dans tout aménagement de réseau enterré.

ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Pour le secteur concerné par l'étude Loi Barnier, sur le CD 901, les constructions doivent être implantées conformément à ses conclusions, avec un recul de 40 mètres par rapport à l'axe du CD 901.

Pour les autres secteurs: Les constructions liées à la fonction d'entrepôt doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées de desserte.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 12 m de la limite du domaine public ferroviaire.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Pour le secteur concerné par l'étude Loi Barnier, sur le CD 901, les constructions doivent être implantées conformément à ses conclusions, avec certaines implantations obligatoires sur limites séparatives. Ainsi, afin de conforter la notion d'entrée de ville, les unités artisanales ou commerciales seront accolées afin de former des longueurs bâties pouvant faire le pendant de la longueur de la partie Ouest de la Ferme (soit un maximum de 75 m en continu homogène). Les implantations contiguës sont à privilégier.

Les implantations devront respecter les cônes de vue retenus, en particulier à l'entrée de la zone sur l'espace vert avec mare présent en zone N.

Ailleurs, le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire pour les constructions.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions autorisée dans la zone peuvent être implantées sur limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 5mètres de hauteur au droit de la limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, ces constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative ;
- c) Lorsque ces implantations découlent des principes d'aménagement issus de la loi Barnier, sur le CD 901, en fond de parcelle.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ;

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,60.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur concerné par l'étude loi Barnier sur le CD 901, afin de diminuer l'impact des volumes bâtis lors de l'arrivée venant de Boulogne, les hauteurs maximales seront minorées, avec un maximum de 9 mètres.

Les toits monopentes ou terrasses (dont végétalisées), seront préconisés, avec des couleurs discrètes

Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peut dépasser 3 m à l'égout de toiture.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume.

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

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

Sont interdits :

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

Secteur Loi Barnier: Côté Zone d'Activités : L'espace naturel protégé correspondant à la zone N sera requalifié pour les mares, leurs abords. Les espaces de trottoir et de cheminement piétons seront soulignés de plantations.

L'arrière de la zone sera planté par alternance de bosquets et de haies basses bocagères, tout en laissant une vue fuyante sur les mares en zone N.

Les espaces de circulation seront réalisés en évitant toute imperméabilisation inutile.

Par ailleurs :

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

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

Bâtiments à usage de bureaux ou de commerce :

Les façades des constructions à destination de bureaux ou de commerces seront traitées en maçonnerie, en béton teinté dans la masse ou en bardage bois. Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Pour les façades du secteur concerné par l'étude loi Barnier, les façades éviteront tout ton soutenu ou fluo et en recherchant les teintes du nuancier de la ferme de la Suze.

Les Toitures

Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce :

La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux, pour toutes les extensions et annexes et en cas de recours aux toitures végétalisées.

Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Ces toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre (brun à noir) sauf lorsqu'elles sont végétalisées. L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou liées à la fonction d'entrepôt :

Pour le secteur concerné par l'étude loi Barnier sur le CD 901, afin de diminuer l'impact des volumes bâtis lors de l'arrivée venant de Boulogne, les toits monopentes ou terrasses (dont végétalisées), seront préconisés, avec des couleurs discrètes

Pour les toitures, sur les teintes de pannes flamandes ou des verts doux.

Le recours aux toitures végétalisées est préconisé.

Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Ces toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre (brun à noir) sauf lorsqu'elles sont végétalisées. L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

Les clôtures

L'arase des clôtures doit être parallèle aux pentes du terrain naturel, sans présenter de décrochement.

Pour le secteur concerné par l'étude loi Barnier sur le CD 901, les clôtures peuvent être implantées sur le fond de parcelle par rapport à la voie de desserte de la zone, avec une obligation de clôture végétale en fond de parcelle (soit la limite Ouest). Les clôtures seront des haies végétales, pouvant être doublées d'un grillage rigide sombre, sans mur bahut.

• Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

• Hauteur des clôtures

Sur voie, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 3 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AUA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les espaces de circulation seront réalisés en évitant toute imperméabilisation inutile.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce :

Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, des véhicules légers du personnel et des usagers. Il sera réalisé une place de stationnement pour les véhicules légers par 150m² de SHON, sauf à démontrer par le pétitionnaire que ses besoins sont inférieurs à ce ratio.

Les établissements à usage d'activité devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement-déchargement et de manutention dans encombrer la voie publique.

Pour les autres constructions :

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

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le secteur concerné par l'étude loi Barnier sur le CD 901, les nouvelles haies seront végétales, pouvant être doublées d'un grillage rigide vert, sans mur bahut.

Pour toute clôture végétale, on utilisera des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. L'arrière de la zone sera plantée par alternance de bosquets et de haies basses bocagères, tout en laissant une vue fuyant sur les mares en zone N.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

Les clôtures végétales sont à privilégier, on utilisera des essences locales mélangées (dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation afin de favoriser la biodiversité.

En cas de réalisation d'aire de stationnement, ces aires de stationnement doivent être paysagées et implantées d'arbres de haute tige (au minimum un arbre de haute tige pour deux places de stationnement).

Les espaces de circulation seront réalisés en évitant toute imperméabilisation inutile.

Les espaces verts devront couvrir au minimum 20% de chacune des unités foncières.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à une procédure de **modification ou de révision du document d'urbanisme**. Les orientations d'aménagement de ces secteurs seront précisées lors de la modification du document d'urbanisme.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres.

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AUI

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future qui ne sera réalisable qu'après renforcement des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions. Cette zone sera destinée principalement à l'activité industrielle.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à une procédure de **modification ou de révision du document d'urbanisme**. Les orientations d'aménagement de ces secteurs seront précisées lors de la modification du document d'urbanisme.

Les secteurs classés en zone 2AUI font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement opposables**.

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

ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait.

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Dans certaines parties de ces zones, telles qu'identifiées au plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joint en annexe, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme et en raison de la présence d'édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La législation sur les immeubles inscrits pris en application de la loi du 31 décembre 1913 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection des captages d'adduction d'eau potable, instauré sur le territoire par arrêté du 30 janvier 1986 et joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme (voir plan des servitudes d'utilité publique).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

- 1 - La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortissant ou non de la législation sur les installations classées ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face ;
- 3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- 4 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants (chambre d'hôte, gîtes ruraux, logements, constructions à usage de service, d'activité artisanale...) et présentant un intérêt patrimonial ou architectural qui sont repérés au plan de zonage, sous réserve que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone ;
- 5 - Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités, sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et dans une limite de 5 emplacements maximum ;
- 6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes

d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

7 – La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;

8 – Au niveau de la zone à risque d'inondation identifiée au plan de zonage, seule la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée.

Au niveau des sites protégés identifiés au plan n°2 des éléments du patrimoine naturel et architectural au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

-si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;

-si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;

-si les travaux visent à une réhabilitation du patrimoine ;

-si les travaux visent à un changement de destination du patrimoine dans la mesure où les caractéristiques du site sont respectées ;

-si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

La largeur des accès doit être supérieure à 4m.

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

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

II - Voirie

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

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

V - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport à la route départementale 901 :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale 901 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments agricoles, pour lesquels la marge de recul par rapport à l'axe de la route départementale 901 ne peut alors être inférieure à 20 mètres ;
- des constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public.

2. Par rapport aux autres voies de circulation :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ;
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

L'extension et la transformation des constructions existantes ne respectant ces marges de recul est autorisée sous réserve que la marge de recul de l'extension soit alors au moins égale à la marge de recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge de retrait doit être au moins de 6m.

4. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. Cette distance est portée à 10m pour les bâtiments agricoles d'élevage. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul obligatoire qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m au droit de la limite séparative ;

II - Implantation avec marges d'isolement

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës et de 4 mètres entre deux bâtiments agricoles servant au stockage.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 4m à l'égout de toiture.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent donc comporter que deux niveaux au plus (hors sous-sol), le deuxième niveau devant alors s'inscrire dans un comble aménageable sous réserve de respecter les hauteurs absolues prescrites.

Au niveau de la façade avant, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol **avant** aménagement.

Pour les constructions agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 12m à l'égout de toiture et 15m au faitage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Sont interdits :

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

Par ailleurs :

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

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

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les bâtiments dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 25m².

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

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale lorsque la SHON du bâtiment est supérieure à 25m².

Les clôtures

- Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'exploitations et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies ou alignements végétaux ainsi que les espaces verts protégés repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager ;
- Réalisation d'un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme ;

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NI

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

Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection des captages d'adduction d'eau potable, instauré sur le territoire par arrêté du 30 janvier 1986 et joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme (voir plan des servitudes d'utilité publique).

Le secteur NI identifie une zone naturelle destinée à l'implantation d'habitats légers de loisir.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

Dans la zone N et dans le secteur NI :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruit après sinistre ;
- Le déplacement des huttes de chasse autorisées, dans le cadre d'une procédure de sécurité publique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

En sus, dans le secteur NI :

- La création d'établissements destinés à recevoir du public en lien avec une activité touristique,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement prolongé de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

La largeur des accès doit être supérieure à 4m.

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

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

II - Voirie

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

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

- Par rapport à la route départementale 901 :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale 901 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public.

- Par rapport aux autres voies de circulation :

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

2. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour ces constructions et installations, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

Néant.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies ou alignements végétaux ainsi que les espaces verts protégés repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager ;
- Réalisation d'un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH et NHr

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement n'est pas souhaité.

Le sous-secteur NHr identifie l'habitat existant situé au niveau du site Natura 2000 de la commune.

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

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

En zone NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
 - de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - que l'extension ne représente pas plus de 1,5 fois la SHON avant extension à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
4. L'extension de bâtiments existants liés à l'activité, dans la limite de 150m² de SHON totale.
5. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (logements, activités...) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.
6. Au niveau de la zone à risque d'inondation identifiée au plan de zonage, seule la reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée.

En zone NHr, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale et sous réserve de ne pas dépasser 25m² de surface hors œuvre nette ;

3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :

- de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- que l'extension ne représente pas plus de 20m² de surface hors œuvre nette.

Au niveau des sites protégés identifiés au plan n°2 des éléments du patrimoine naturel et architectural au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si les travaux visent à une réhabilitation du patrimoine ;
- si les travaux visent à un changement de destination du patrimoine dans la mesure où les caractéristiques du site sont respectées ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès automobile

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

La largeur des accès doit être supérieure à 4m.

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

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

II - Voirie

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

Les caractéristiques des accès sur une voie publique doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

IV - Distribution électrique et de téléphonie

Les branchements privés aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie

suffisante pour assurer l'assainissement des constructions après avis des services gestionnaires.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

2. Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation. Pour les constructions d'autre nature, la marge d'isolement doit être au moins de 6m.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 m de la berge des cours d'eau. De plus, l'accès au cours d'eau doit toujours être possible afin de permettre son entretien.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation sur limites séparatives est autorisée mais non obligatoire pour les constructions à usage d'habitation et interdit pour les constructions à usage industriel.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

2 - Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, ces constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m au droit de la limite séparative ;

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ;
- 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,30.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

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

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

II - Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8m mesurés au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation, ne doivent donc comporter que deux niveaux au plus (hors sous-sol), le deuxième niveau devant s'inscrire dans un comble sous réserve de respecter les hauteurs absolues prescrites.

Au niveau de la façade avant, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol **avant** aménagement.

Pour les autres constructions :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

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

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

Sont interdits :

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

*

Par ailleurs :

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

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

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

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue devra se faire soit sur la partie toiture soit sur le pignon.

La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de la toiture.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 45° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux ainsi que pour les annexes accolées ou non aux constructions principales.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles ou d'ardoises. Pour les tuiles, celles-ci seront de teinte rouge et de format petit moule.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les bâtiments dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 25m².

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat. La pente des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale lorsque la SHON du bâtiment est supérieure à 25m².

Les clôtures

- Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur total des clôtures ne peut dépasser 1,80 m de hauteur. La partie pleine des clôtures ne peut alors dépasser 0,8 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies ou alignements végétaux ainsi que les espaces verts protégés repérés au plan de zonage au titre de l'art. L123-1 7° ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle dans la limite maximale de 8 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage ;
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance égale ou supérieure, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager ;
- Réalisation d'un emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

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