

Plan Local d'Urbanisme de BUIRONFOSSE

REGLEMENTS

Modification Simplifié du PLU : 29.09.2017.....page 2

Elaboration du PLU : 16.10.2009.....page 17

Département de l'Aisne

**COMMUNE
DE BUIRONFOSSE**

Plan Local d'Urbanisme

**Règlement – après modification
simplifiée**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération en date
du :

Le Maire

5

SOMMAIRE

TITRE II : ZONE URBAINE	3
ZONE UA.....	4
ZONE UB.....	10

TITRE II : ZONE URBAINE

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ~~Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2,~~
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone,

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions **et extensions des constructions existantes** à destination **agricole**, de bureaux, d'industrie, de commerce et d'artisanat constituant **ou non** des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement **à condition** :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs **à condition** que l'espace de stationnement soit couvert.
- Les batteries de plus de deux garages **à condition** de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.
- Les entrepôts **à condition** qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, **sous réserve** des dispositions particulières fixées au titre I du présent règlement.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie et emprises publiques, soit avec un recul* de 5m minimum.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

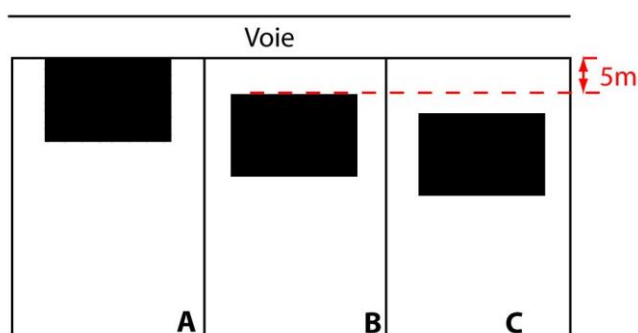


Schéma exemple

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

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

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (exemple A) ;
- soit en retrait* de limite séparative (exemple B).

Implantation sur les limites séparatives (exemple A)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

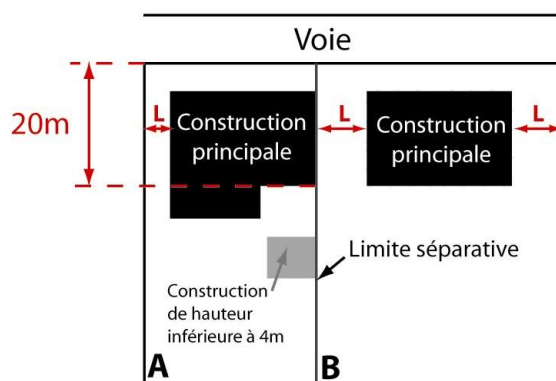
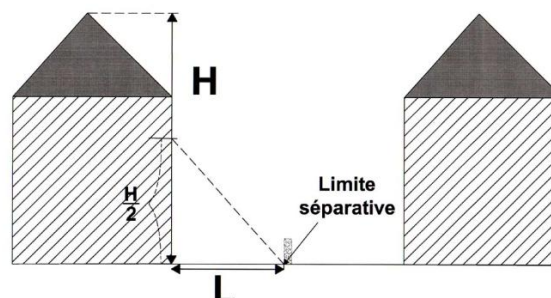


Schéma exemple

Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (exemple B)

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait (**L**) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

ARTICLE UA 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 m.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables).

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole (hors habitations) et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

I. Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

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

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou remplacées.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ~~— Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2,~~
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone,
- Les constructions à destination d'industrie.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions **et extensions des constructions existantes** à destination **agricole**, de bureau, de commerce et d'artisanat constituant **ou non** des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à **condition** :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à **condition** que l'espace de stationnement soit couvert.
- Les batteries de plus de deux garages à **condition** de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.
- Les entrepôts à **condition** qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, **sous réserve** des dispositions particulières fixées au titre I du présent règlement.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie (exemple B) et emprises publiques, soit avec un recul* de 5m minimum.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

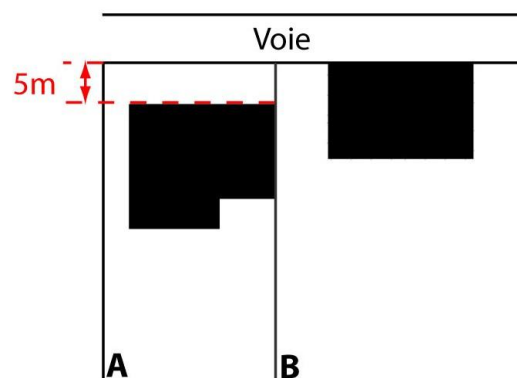


Schéma exemple

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

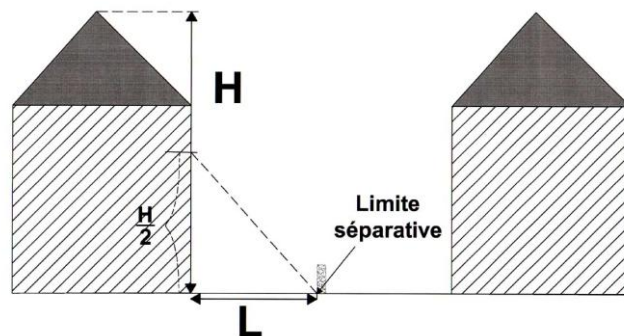
Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec des marges d'isolement. Ces marges d'isolement (**L**) doivent être au moins égal à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables).

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitations agricoles (hors habitations) et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

I. Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

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

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou remplacées.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Département de l'Aisne

COMMUNE DE BUIRONFOSSE



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération
en date du : 16 octobre 2009

Le Maire



SoREPA

18, rue du Chevalier de la Barre
BP 80195
62804 LIEVIN
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 03.21.78.99.00



5

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : ZONE URBAINE	5
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	12
ZONE UI.....	18
TITRE III : ZONES A URBANISER	24
ZONE 1AU.....	25
ZONE 1AU _U	31
ZONE 2AU.....	37
ZONE 2AU _U	39
TITRE IV : ZONE AGRICOLE	41
ZONE A	42
TITRE V : ZONES NATURELLES	47
ZONE N	48
ANNEXES	53

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (*article L 123-5 du Code de l'urbanisme*).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...] (*article R 123-5 du Code de l'urbanisme*).

Les zones urbaines à vocation mixte :

- ❖ La zone UA correspondant au centre-bourg,
- ❖ La zone UB correspondant aux hameaux (le Boujon, la rue Herbin),

La zone urbaine à vocation d'activités économiques :

- ❖ La zone UI située en entrée de ville et accueillant une activité économique.

2 – Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R 123-6 du Code de l'urbanisme*).

Les zones à urbaniser destinées à l'habitat :

- ❖ La zone 1AU : zone réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme.
- ❖ La zone 2AU : zone réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

La zone à urbaniser dont la destination est définie par le règlement de cette zone

- ❖ La zone 1AU_i : zone à vocation principale d'activités économiques, urbanisable dans le cadre du PLU
- ❖ La zone 2AU_i : zone à vocation principale d'activités économiques réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*article R 123-7 du Code de l'urbanisme*).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (*article R 123-8 du Code de l'urbanisme*) ».

5 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ainsi que les arbres isolés identifiés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende figurent au plan.

6 - Les éléments architecturaux identifiés à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;

7 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, sont repérés sur le plan de zonage.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME)

Eléments bâtis

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A).

TITRE II : ZONE URBAINE

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone,

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination de bureaux, d'industrie, de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement **à condition** :
 - o qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - o et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs **à condition** que l'espace de stationnement soit couvert.
- Les batteries de plus de deux garages **à condition** de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.
- Les entrepôts **à condition** qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, **sous réserve** des dispositions particulières fixées au titre I du présent règlement.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit en limite de voie et emprises publiques, soit avec un recul* de 5m minimum.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

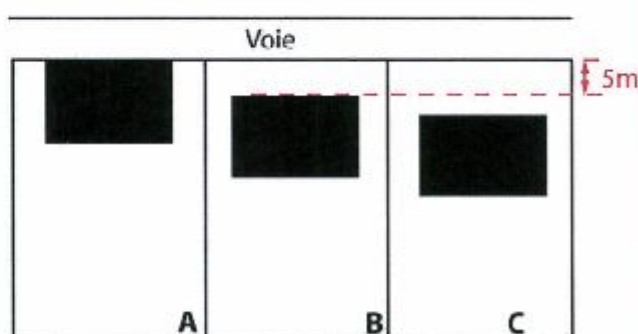


Schéma exemple

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

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

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (exemple A) ;
- soit en retrait* de limite séparative (exemple B).

Implantation sur les limites séparatives (exemple A)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

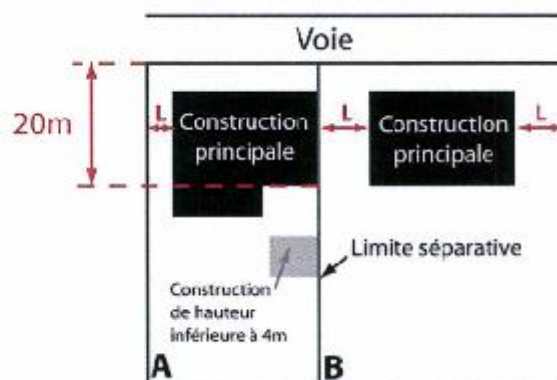
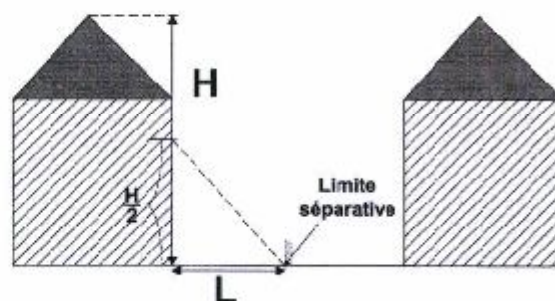


Schéma exemple

Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (exemple B)

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

ARTICLE UA 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 m.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables).

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole (hors habitations) et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

I. Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

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

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou remplacées.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone,
- Les constructions à destination d'industrie.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination de bureau, de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement **à condition** :
 - o qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - o et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs **à condition** que l'espace de stationnement soit couvert.
- Les batteries de plus de deux garages **à condition** de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.
- Les entrepôts **à condition** qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les travaux réalisés sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme sont autorisés, **sous réserve** des dispositions particulières fixées au titre I du présent règlement.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit en limite de voie (exemple B) et emprises publiques, soit avec un recul* de 5m minimum.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

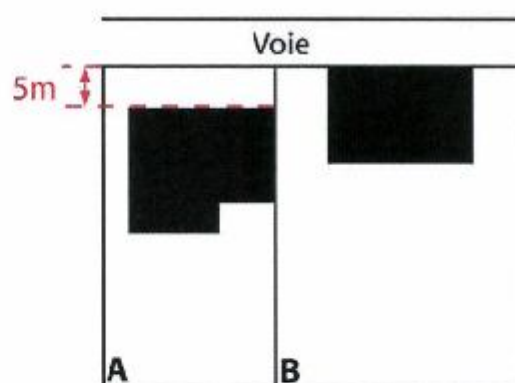


Schéma exemple

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

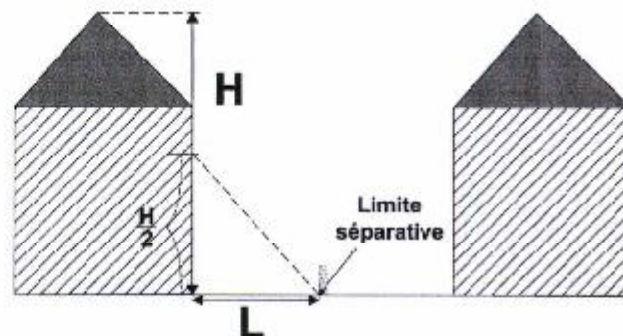
Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec des marges d'isolement. Ces marges d'isolement (L) doivent être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables).

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitations agricoles (hors habitations) et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

I. Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

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

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

En cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou remplacées.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UI

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2.

ARTICLE UI2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés,

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- l'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, **dans la mesure où** il n'y a pas une aggravation des nuisances.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- les affouillements et les exhaussements de sol **sous réserve qu'ils** soient liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

La zone sera desservie par la voirie communale existante raccordée à la RD1029.

Une liaison douce traitée avec des aménagements paysagers doit être créée au niveau des espaces libres afin de permettre aux piétons et cyclistes d'accéder à la zone. Cette liaison s'implantera en bordure de la RD1029 et le long de la voie communale jusqu'à l'entrée sur la zone.

Les aménagements paysagers de la voie seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement de la RD1029 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait* d'au moins 20m. Les constructions de plus de 10m de hauteur à l'acrotère doivent être implantées avec un recul de 40m minimum.

Par rapport à l'alignement des autres voies :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m.

ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 10m minimum.

ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* maximum des bâtiments et annexes autorisés est limitée à 60% de l'unité foncière.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE UI10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 12 m à l'acrotère.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 2m, les ouvrages techniques ou autres superstructures de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Il n'y a pas de prescriptions particulières pour les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Matériaux et couleurs :

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

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on choisira des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les façades doivent être peintes avec des couleurs neutres dans les tonalités du gris.

Les façades des constructions bordant la route départementale seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux selon le Ral 7030-7032.

L'emploi de couleurs trop vives est interdit.

Toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Clôtures :

Sont interdits, les clôtures pleines d'aspect plaques de béton.

Quel que soit le type de clôtures présentes en limite de propriété, celles-ci doivent être doublées de végétaux d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures présentes en limite de propriété est fixée à 2m.

Accessoires :

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises seront composés avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200m de la route départementale.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

- 6m² pour les constructions de moins de 800m² de SHON
- 4% maximum par la façade pour les constructions de plus de 800m² de SHON.

Elles devront être implantées dans le 1/3 supérieur sans dépasser le bandeau ou l'acrotère.

Les poses en saillies n'excéderont pas 50 cm du plan de façade.

Toute indication de la raison sociale ne pourra en aucun cas dépasser le bandeau ou acrotère du bâtiment, et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

ARTICLE UI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre sans être néanmoins inférieur à une place de 400m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire se situe en dessous d'un emploi par 100m².

ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les haies bocagères présentes en limite de propriété doivent être maintenues ou remplacées.

La marge de recul par rapport à la RD1029 devra être plantée d'un arbre par 200m² de terrain libre. La zone de recul paysager sera à la charge de l'aménageur

Sur les limites Sud de la zone, les marges de recul doivent être, sur tout ou partie, traitées en haie haute de type bocager par la réalisation d'alignements d'arbres de haut jet avec la possibilité d'y ajouter des essences arbustives.

Les surfaces libres* de toute construction et espaces de stationnement seront plantés.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et installations autorisées. S'appliquent les dispositions des articles 3 à 13.

TITRE III : ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, **dès lors** :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Les constructions à destination :

- d'habitation,
- de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
- les batteries de plus de deux garages à condition de limiter le nombre d'accès à la voie ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique (exemple A) soit avec un recul* de 5 mètres minimum (exemples B ou C).

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

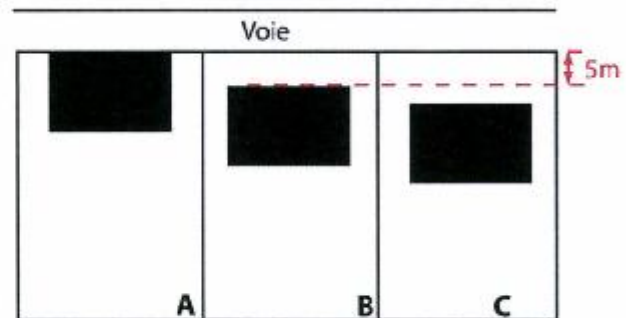


Schéma exemple

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (exemple A),
- soit en retrait* de limite séparative (exemple B),

Implantation sur les limites séparatives (exemple A)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

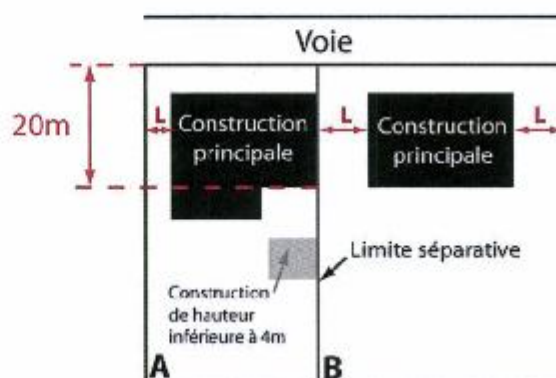
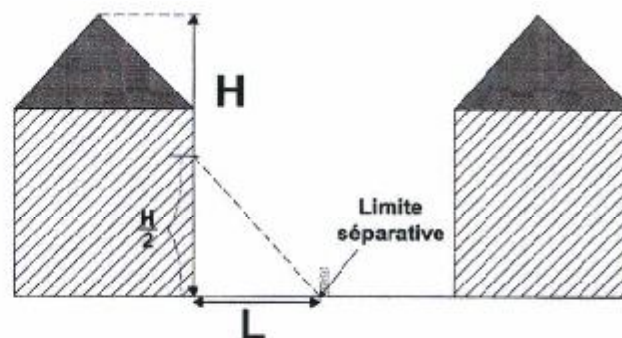


Schéma exemple

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives (exemple B)

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales.



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise* au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+2+C (Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles aménageables).

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,

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

I. Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

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

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les espaces verts* doivent couvrir 10 % minimum de la superficie totale de la zone.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ZONE 1AUi

ARTICLE 1AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2.

ARTICLE 1AUI2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés,

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 1AUI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

La zone sera desservie par la voirie communale existante raccordée à la RD1029.

Une liaison douce traitée avec des aménagements paysagers devra être créée au niveau des espaces libres afin de permettre aux piétons et cyclistes d'accéder au site. Cette liaison s'implantera en bordure de la RD1029 et le long de la voie communale jusqu'à l'entrée sur le site.

Les aménagements paysagers de la voie seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AUI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE 1AUI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AUI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement de la RD1029 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul* d'au moins 40m.

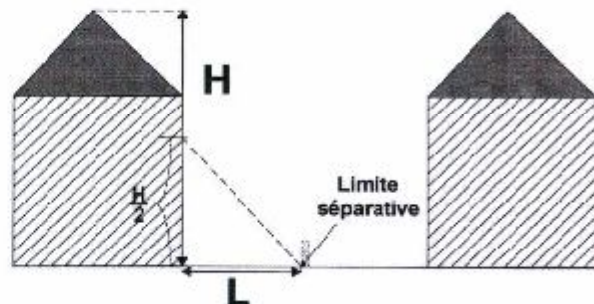
Par rapport à l'alignement des autres voies :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10m.

ARTICLE 1AUI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (**L**) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) de la construction en tout point ($L \geq H/2$) avec :

- un minimum de 3 mètres concernant les limites de lots au sein de la zone
- un minimum de 10 mètres concernant les limites extérieures de la zone



ARTICLE 1AUI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUI9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des bâtiments et annexes autorisés est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUI10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

La hauteur des constructions* est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 12 m à l'acrotère.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 2m, les ouvrages techniques ou autres superstructures de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Il n'y a pas de prescriptions particulières pour les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 1AUI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Matériaux et couleurs :

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

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on choisira des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les façades doivent être peintes avec des couleurs neutres.

Les façades des constructions bordant la route départementale seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux.

L'emploi de couleurs trop vives est interdit.

Toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Clôtures :

Sont interdits, les clôtures pleines d'aspect plaques de béton.

Quel que soit le type de clôtures présentes en limite de propriété, celles-ci doivent être doublées de végétaux d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures présentes en limite de propriété est fixée à 2m.

Accessoires :

Les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200m de la route départementale.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Les enseignes seront obligatoirement appliquées sur la façade. Aucune enseigne libre sur support n'est autorisée.

Leur taille sera limitée à :

- 6m² pour les constructions de moins de 800m² de SHON
- 4% maximum par la façade pour les constructions de plus de 800m² de SHON.

Elles devront être implantées dans le 1/3 supérieur sans dépasser le bandeau ou l'acrotère.

Les poses en saillies n'excéderont pas 50 cm du plan de façade.

Toute indication de la raison sociale ne pourra en aucun cas dépasser le bandeau ou acrotère du bâtiment, et devra être conforme à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

ARTICLE 1AUI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre sans être néanmoins inférieur à une place de 400m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux à construire se situe en dessous d'un emploi par 100m².

ARTICLE 1AUI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les haies bocagères présentes en limite de propriété doivent être préservées.

La marge de recul par rapport à la RD1029 devra être plantée d'un arbre par 200m² de terrain libre. La zone de recul paysager sera à la charge de l'aménageur

Sur les limites Sud et Ouest de la zone, les marges de recul doivent être, sur tout ou partie, traitées en haie haute de type bocager par la réalisation d'alignements d'arbres de haut jet avec la possibilité d'y ajouter des essences arbustives.

Les surfaces libres* de toute construction et espaces de stationnement seront plantés.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales conformément à l'étude paysagère d'entrée de ville réalisée.

La parcelle constructible devra comprendre 20% d'espaces verts* minimum.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Zone 2AU

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et installations autorisées. S'appliquent les dispositions des articles 3 à 13.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AUi

ARTICLE 2AUI 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux.

ARTICLE 2AUI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

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

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - o La création de constructions ou installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - o Les extensions et modifications, sans changement de destination, des bâtiments existants liés aux exploitations agricoles
 - o Les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées sur des parcelles attenantes au corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité. Les annexes de ces habitations sont également autorisées à condition qu'ils ne dépassent pas 50m² de S.H.O.N.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural, à savoir *toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*
- Les dépôts temporaires strictement nécessaire à l'activité agricole ainsi que les activités de valorisation non-alimentaire de la biomasse à conditions qu'ils se situent dans le prolongement de l'activité agricole,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole à condition que ces activités conservent un caractère annexe,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur nécessité soit justifiée,
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées *

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1 - Règle générale :

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite de voie.

Les autres constructions ou installations doivent être édifiées avec un recul* de 15 mètres minimum par rapport à la limite des voies.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables).

La hauteur maximale* des autres constructions et installations est limitée à 12 m au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes doivent être préservées ou remplacées.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour le site et les habitations voisines.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies parmi les essences listées en annexe.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone,

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées
- Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière,

En plus, dans le secteur Ns :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif tel que les équipements à usage de sports ou de loisirs ou à caractère éducatif ou culturel ou touristique ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...),

En plus, dans le secteur Nh, à condition du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager, sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 25m² de S.H.O.N.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre,
- les constructions annexes

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse sont limitées à une longueur de 30m maximum et doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

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

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

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

Eaux usées :

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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité 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. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1- Règle générale :

Les constructions à usages d'habitation doivent s'implantées avec un recul de 5 mètres minimum de la limite de voie.

Les autres constructions ou installations doivent être éciifiées avec un recul* de 15 mètres minimum par rapport à la limite de voie.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie.

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5 mètres.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit constructions annexes.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1+C (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles aménageables).

La hauteur maximale* des autres constructions et installations est limitée à 12 m au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension* d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les haies bocagères doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

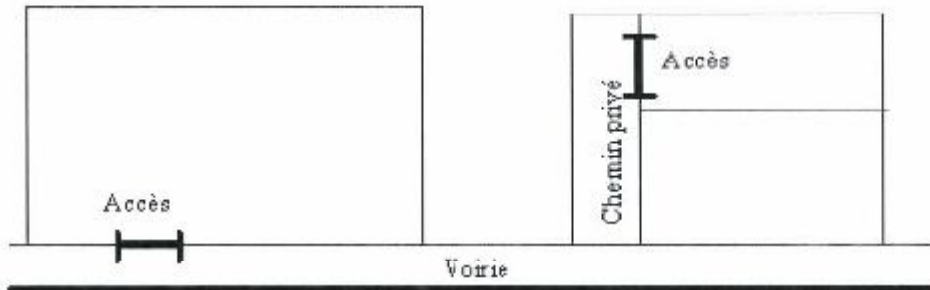
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

Annexe 1 : Lexique

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et/ou communique avec celui-ci.

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminées, etc.).

Recul (article 6)

Le recul est la distance séparant tout ou partie de la façade sur rue des constructions des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

La limite de voie inclut l'alignement, soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Retrait (article 7)

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction.

Voie

La voie constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

La voie inclut l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Annexe 2 : Essences recommandées pour les plantations

Arbres

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Hêtre (*Fagus sylvatica*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Peuplier tremble (*Populus tremula*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)

Arbustes

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule osier (*Salix viminalis*)
 Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
 Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)
 Merisier à grappe (*Prunus padus*)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
 Sureau (*Sambucus nigra*)

Essences pouvant être à la fois conduites en haute-tige et en haies arbustives :

Hêtre (*Fagus sylvatica*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule osier (*Salix viminalis*)

Fruitiers

Pommiers

Argilière
 Belle fleur double
 Cabarette
 Colapuis
 Gris Baudet

Jacques Lebel
 Lanscailler
 Précoce de Wirwignes
 Rambour d'Hiver
 Reinette des Capucins
 Reinette de Flandre
 Reinette de Fugélan
 Verdin d'automne

Poiriers

A Côte d'or
 Beurré Bachelier
 Grosse Louise
 Plovine
 Poire à Clément
 Saint-mathieu

Cerisiers

Gascogne tardive de Seninghem
 Griotte du Nord
 Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif
 Reine-Claude d'Althan
 Reine-Claude dorée
 Sanguine de Wismes

Aquatiques et zones humides

Plantes strictement aquatiques

Callitriche à angle obtus (*Callitriche obtusagulosa* Le Gall)
 Callitriche à fruit plat (*Callitriche platycarpa* Kürtz)
 Cornifle nageant (*Ceratophyllum demersum* L.)
 Myriophylle en épis (*Myriophyllum spicatum*)
 Nénuphar jaune (*Nuphar lutea* (L.) Smith)
 Potamot pectiné (*Potamogeton pectinatus*)

Plantes pour les berges

Plantain d'eau commun (*Alisma plantago aquatica* L.)
 Ache nodiflore (*Apium nodiflorum* (L.) Lag.)
 Laiche des marais (*Carex acutiformis* Ehrh.)

Laiche des rives (*Carex riparia* Curt.)
 Eupatoire chanvrine (*Eupatorium Cannabinum* L.)
 Filipendule ulmaire (*Filipendula ulmaria* (L.) Maxim.)
 Gaillet des marais (*Gallium pallustre* L.)
 Glycérie aquatique (*Glyceria maxima* (Hartm.) Holmberg)
 Iris faux acore (*Iris pseudoacorus* L.)
 Jonc épars (*Juncus effusus* L.)
 Jonc glauque (*Juncus inflexus* L.)
 Salicaire commune (*Lythrum salicaria*)
 Myosotis des marais (*Myosotis scoropioides* L.)
 Cresson officinal (*Nasturtium officinale* R. Brown)
 Renouée amphibie (*Persicaria amphibia* (L.) Besser)
 Alpiste roseau (*Phalaris arundinacea* L.)
 Phragmite commun (Roseau commun, phragmite) (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.)
 Rhorippe amphibie (*Rorripa amphibia* (L.) Besser)
 Rubanier rameux (*Spiganium erectum* L.)
 Consoude officinale (*Symphytum officinale* L.)
 Masette à larges feuilles (*Typha latifolia* L.)
 Valérianne rampante (*Valeriana repens* Host)

Véronique mouron d'eau (*Veronica anagallis-aquatica* L.)

Plantes pour prairies humides fleuries

Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera* L.)
 Populage des marais (*Caltha palustris* L.)
 Cardamine des prés (*Cardamine palustris* L.)
 Centaurée jacée (*Centaurea jacea* L.)
 Epilobe à petites fleurs (*Epilobium parviflorum* Schreb)
 Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*)
 Gesse des prés (*Lathyrus pratensis* L.)
 Lotier des fanges (*Lotus pedunculatus* Cav)
 Lychnide fleur de coucou (*Lychnis flos-coculi* L.)
 Lysimachie nummulaire (Herbe aux écus) (*Lysimachia nummularia* L.)
 Luzerne lupuline (*Medicago lupulina* L.)
 Menthe aquatique (*Mentha aquatica* L.)
 Renoncule flammette (*Ranunculus Flammula* L.)
 Renoncule rampante (*Ranunculus repens* L.)
 Trèfle des prés (*Trifolium pratense*)
 Trèfle rampant (*Trifolium repens* L.)
 Vesce à épis (*Vicia cracca* L.)