

REGLEMENTS du PLU de LA FAMENGRIE

Révision Simplifiée n°2 :page 2

Révision Simplifiée n°1 :page 12

Modification :page 20

Plan Local d'Urbanisme :page 26

Commune de la Flamengrie

Révision Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement révisé

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à la Flamengrie,
Le Maire,




MEURISSE Nicole

APPROUVÉE LE :

20 JAN. 2009

ARRIVÉ

le

- 2 FEV. 2009

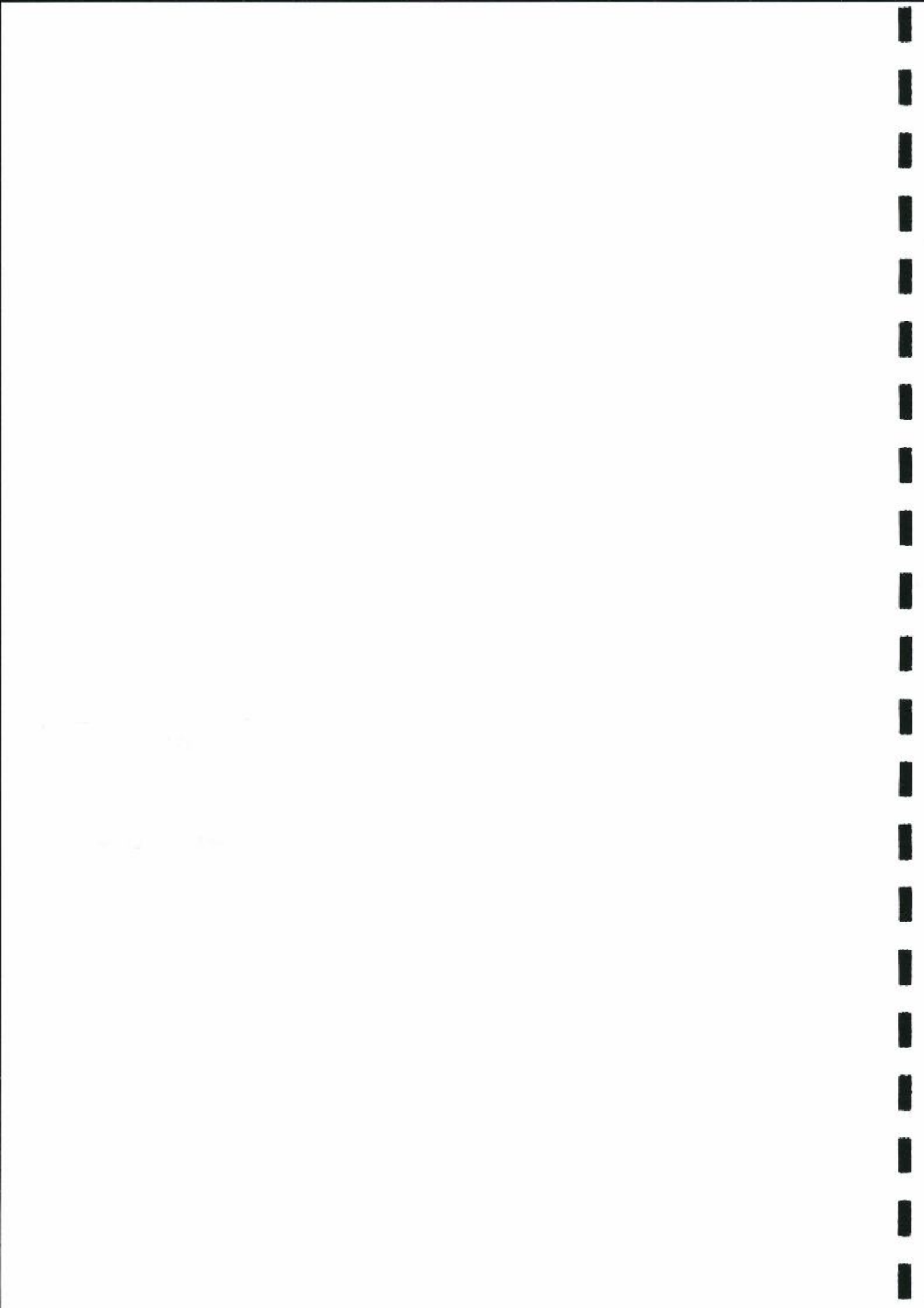
CONTROLE DE LÉGALITÉ

Etude réalisée par :



Urbanisme Aménagement Communication

Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.ec-urbanisme.com



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités artisanales ou commerciales.
Elle est, dès à présent, occupée par des établissements de cette nature.
La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

La zone UX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UX1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPELS : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

ARTICLE UX2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

18

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE UX3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

19

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UX4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

20

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions implantées en bordure de la RN2, ce recul minimum est porté à 25m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UX7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

21

ARTICLE UX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,

ARTICLE UX10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UX11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

22

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monurmentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive. **Les clôtures en plaque béton sont interdites.**

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

Toute publicité est interdite sur les toitures ou au-dessus du niveau d'acrotère.

ARTICLE UX12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.

des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE - AISNE
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

23

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

ARTICLE UX14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



Commune de la Flamengrie

Révision simplifiée n°1 Etude d'Entrée de Ville (Art.L.111-1-4)



Règlement Révisé

ARRIVÉ

le

- 2 FEV. 2009

CONTROLE DE LÉGALITÉ

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à La Flamengrie,
Le Maire,



20 JAN. 2009

MEURISSE Nicole

APPROUVÉE LE :

Etude réalisée par :



Urbanisme Aménagement Communication

Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.ec-urbanisme.com

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement aux activités artisanales ou commerciales.

Certaines opérations peuvent y être autorisées par anticipation, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant au PADD fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AUX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE 1AUX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à destination artisanale, commerciale ou de service, peuvent être autorisées par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant au rapport),

que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE 1AUX3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES APPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 18m par rapport à l'axe de la RN2.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 1AUX7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.

ARTICLE 1AUX8

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,

ARTICLE 1AUX10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AUX11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les façades sur rue doivent être traitées en matériaux traditionnels : bardage bois, cassette métallique de couleur gris métal, rouge foncé.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions, **à l'exception des dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable,**
 - les couleurs vives telles que le jaune, le vert, le bleu et le blanc pur,
 - les menuiseries blanches.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE 1AUX12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².

- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de six emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

Les surfaces situées entre les bâtiments et la RN 2 doivent faire l'objet d'un engazonnement et d'un traitement paysager privilégiant le maintien de la haie bocagère en place.

Les haies bocagères situées en limite de zone agricole doivent être maintenues et renforcées.

En limite des zones destinées aux habitations, une haie basse entrecoupée d'arbres à haute tige doit être plantée.

ARTICLE 1AUX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

direction
départementale
de l'Équipement
Aisne



arrondissement
Nord
bureau
d'Aménagement
et d'Urbanisme
et Droit des Sols

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE

MODIFICATION

Règlement

(article 7 des zones UA, 1 AU, 2 AU, A et N)

Zone UA

Ancienne rédaction

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- ⇒ Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- ⇒ L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

Nouvelle rédaction

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- ⇒ Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- ⇒ L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, **la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.**

Zone 1 AU

Ancienne rédaction

Article 1 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- ⇒ Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- ⇒ L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

Nouvelle rédaction

Article 1 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- ⇒ Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- ⇒ L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, **la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.**

Zone 2 AU

Ancienne rédaction

Article 2 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

Nouvelle rédaction

Article 2 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, **la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant..**

Zone A

Ancienne rédaction

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

Nouvelle rédaction

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, **la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant..**

Zone N

Ancienne rédaction

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

Nouvelle rédaction

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, **la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant..**

DEPARTEMENT DE L' AISNE

COMMUNE DE LA FLAMENGRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

3

F. RAYMOND ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE S.F.U.
18, rue Juge 75015 PARIS T : 01.40.59.00.50 F : 01.40.59.01.04
E-Mail : f.raymond-architecte@worldonline.fr

23.07.2004

APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil
Municipal du :

21 SEP. 2004

Le Maire



ARRIVÉ

le

- 4 OCT. 2004

CONTROLE DE LÉGALITÉ

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UX

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUX

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 2AU

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1
CHAMPS D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1 - Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 123.2.1, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- 3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :
 - . le droit de préemption urbain,
 - . les zones d'aménagement différé,
 - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - . les projets d'intérêt général.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie).

Le décret N° 86.192 du 5 février 1986 et l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme précisent que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Tout contrevenant s'expose aux dispositions de l'article 322.1 du nouveau code pénal.

ARTICLE 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce 4 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- UA - Zone urbaine divisée en deux secteurs, un secteur UAa dense et un secteur UAb plus résidentiel.
- UX - Zone d'activités artisanale,
- 1AU - Zone à urbaniser,
- 1AUX - Zone à urbaniser pour activités artisanales,
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme.
- A - Zone agricole.
- N - Zone naturelle et forestière à protéger comportant un secteur Na et un secteur Nl.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article R 123.11.d du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de la loi paysage (article R 123.11.h du Code de l'Urbanisme).

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ARTICLE 12 - Stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre le village. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. C'est dans cette zone que se trouve la majeure partie des équipements publics de la commune.

Le bâti ancien y est très présent, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

La zone UA se décompose en deux secteurs :

- UAa qui correspond au centre ancien du village, et s'étend le long de la route nationale N° 2 autour de l'église et de la mairie.
- UAb qui correspond à des secteurs d'extension périphérique plus récents, ou à des hameaux moins denses.

La zone UA comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre, ainsi que des secteurs de risque archéologique.

ARTICLE UA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les constructions à usage agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les groupes de garages individuels non liés à une opération d'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières.

ARTICLE UA2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m2.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE UA3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à destination d'habitation ou d'activités, tout terrain nouveau, issu d'une division doit avoir :

- **En secteur UAa**, une façade sur voie d'accès ouverte à la circulation publique au moins égale à 15m.
- **En secteur UAb**, une façade sur voie d'accès ouverte à la circulation publique au moins égale à 20m, et une superficie au moins égale à 800m².

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.

ARTICLE UA6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UAa, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des façades des constructions riveraines (alignement de fait),
- soit avec un recul maximum de 10m par rapport aux limites des emprises publiques.

Pour les constructions situées le long de la RN2, l'implantation se fera :

- soit à l'alignement de fait,
- soit avec un recul minimum de 10m et maximum de 35m par rapport aux limites des emprises publiques.

En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

L'implantation à l'alignement de fait pourra être imposée pour des raisons d'ordonnancement urbain.

En secteur UAb, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des façades des constructions riveraines (alignement de fait),
- soit avec un recul minimum de 5m, et maximum de 25m, par rapport aux limites des emprises publiques.

Les constructions ou installations à destination d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

ARTICLE UA8

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- **En secteur UAa**, 35 % de la surface du terrain,
- **En secteur UAb**, 20 % de la surface du terrain.

Ne sont pas soumis à ces règles d'emprise au sol :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant visant à en améliorer le confort ou la solidité, dans la limite de 10m² SHON.
- la réhabilitation du bâti ancien.

ARTICLE UA10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée + 1 étage + comble éventuel (R+1+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveau, la hauteur est limitée à 11m au faîtage.

En secteur UAb, la hauteur maximale de toute construction, sauf impératifs techniques ou fonctionnels ne peut excéder le rez-de-chaussée + comble éventuel (R+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveau, la hauteur est limitée à 8m au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA11 **ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Les toitures à croupes sur les pignons ne pourront être acceptées que pour les constructions ayant au moins 8m de hauteur au faîtage, et présentant une longueur égale à au moins 1,5 fois sa largeur.

La couverture des habitations sera réalisée en ardoise (format 24 x 40), tuile mécanique de teinte ardoise bleutée, ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et module identique (fibro-ciment 24 x 40). En cas d'architecture bioclimatique, verrières et panneaux solaires sont autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les relevés de toiture dit « chien assis » sont interdits.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

ARTICLE UA12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 2 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE UA14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée à l'accueil des activités artisanales ou commerciales.
Elle est, dès à présent, occupée par des établissements de cette nature.
La réglementation applicable confirme cet usage actuel du sol.

La zone UX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UX1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPELS : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

ARTICLE UX2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 50 % de la SHON préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz,...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE UX3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE UX4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions implantées en bordure de la RN2, ce recul minimum est porté à 25m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UX7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.

ARTICLE UX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,

ARTICLE UX10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UX11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

Toute publicité est interdite sur les toitures ou au-dessus du niveau d'acrotère.

ARTICLE UX12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

ARTICLE UX14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements qui y sont liés.

Certaines opérations peuvent y être autorisées par anticipation, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant au PADD fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AU comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE 1AU1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant au rapport),
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement, ainsi que les commerces d'une surface de vente inférieure à 300m².
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE 1AU3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Dans le cadre des lotissements, il pourra être demandé de prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieur avec les éventuels lotissements mitoyens.

ARTICLE 1AU4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 1AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en respectant la règle suivante : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 7m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

Les toitures à croupes sur les pignons ne pourront être acceptées que pour les constructions ayant au moins 8m de hauteur au faîtage, et présentant une longueur égale à au moins 1,5 fois sa largeur.

La couverture des habitations sera réalisée en ardoise (format 24 x 40), tuile mécanique de teinte ardoise bleutée, ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et module identique (fibro-ciment 24 x 40). En cas d'architecture bioclimatique, verrières et panneaux solaires sont autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les relevés de toiture dit « chien assis » sont interdits.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, respectant le caractère du bâtiment, le rythme et les proportions des percements. Il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 2 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.

- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE 1AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Cette zone est destinée essentiellement aux activités artisanales ou commerciales.

Certaines opérations peuvent y être autorisées par anticipation, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant au PADD fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AUX comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE 1AUX1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUX2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à destination artisanale, commerciale ou de service, peuvent être autorisées par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant au rapport),
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE 1AUX3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
APPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN2).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourront être levées par une étude urbaine établie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 1AUX7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, la partie en extension pouvant alors être édifiée avec le même retrait que l'existant.

ARTICLE 1AUX8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure et de superstructure,

ARTICLE 1AUX10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble).

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires, dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise tels que pylônes, cheminées,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AUX11
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé éventuellement d'une haie vive.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE 1AUX12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.

- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300m, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges espacés tous les 5m.

ARTICLE 1AUX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Les voiries et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont toutefois pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE 2AU1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement, l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE 2AU3
ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN2).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourront être levées par une étude urbaine établie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 2AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU11
ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre indispensable aux exploitations.

La zone A comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme, et sauf le camping à la ferme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété, dès lors qu'ils sont établis pour plus de 3 mois.
- Les carrières.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens, construits en pierre, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole (article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éoliennes sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat (U, 1AU, 2AU).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE A3
ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN2).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9
EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+comble) et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE A11
ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus, en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE A12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE A14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte :

- un secteur Na situé au lieu-dit « Les Molineaux » où les équipements de loisirs et de sport peuvent être admis sous certaines conditions,
- un secteur Nt où les constructions et installations liées à la pratique des sports équestres sont admises.

La zone N comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets visibles de l'extérieur de la propriété, dès lors qu'ils sont établis pour plus de 3 mois.
- Les carrières.

ARTICLE N2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.
- **En secteur Na**, les constructions et installations à caractère d'équipements publics ou d'intérêt collectif, liées aux sports et aux loisirs.
- **En secteur Nt**, les constructions et installations liées à la pratique des sports équestres.
- Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une insertion particulièrement soignée dans l'environnement.
- La reconstruction, partielle ou totale, à l'identique après sinistre d'un bâtiment, nonobstant toute disposition contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111.3 du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

RISQUE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs archéologiques, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 07.04.2003 sont applicables.

ARTICLE N3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN2). Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE N7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+comble) et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans les limites que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE N11 **ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade et de couverture seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que si ceux-ci sont laqués et de coloris soutenus en harmonie avec l'environnement.

Sont à proscrire :

- . l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse,...
- . les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE N12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

ARTICLE N13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés (voir essences conseillées en annexe au rapport de présentation).

ARTICLE N14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.