

An aerial photograph of the commune of Moncheaux, showing a patchwork of agricultural fields, a central village area with buildings, and some forested areas. The image is in a dark teal color scheme.

Commune de Moncheaux

REGLEMENT

Sommaire

Titre I.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Titre II :.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UAa, UAi	8
III - Eaux usées.....	11
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....	18
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	18
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UBi, UBr	19
III - Eaux usées.....	22
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....	29
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30
Titre III :.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	32
III - Eaux usées.....	34
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....	41
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	41
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU	43
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....	44
Titre IV :	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	45
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	46
III - Eaux usées.....	48
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....	52
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	52
Titre V :	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ng, Ni, Nr, Ngrt, Nrt.....	55

III - Eaux usées.....	58
<i>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....</i>	<i>61</i>
<i>SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	<i>62</i>
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH, NHi.....	63
III - Eaux usées.....	65
<i>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS.....</i>	<i>70</i>
<i>SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	<i>70</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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

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

- Secteur UA et UAa : zone urbaine de densité moyenne.
- Secteur UB : zone urbaine de densité plus faible et à dominante pavillonnaire.
- Secteur UAi, UBi, UBr : secteur de zones urbaines présentant des risques d'inondation ou de ruissellement.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU, 1AUa : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

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

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:

Cette zone comprend :

- un secteur Ng identifiant le golf de Thumeries-Moncheaux ;
- des secteurs Ni et Nr identifiant les zones soumises à risque d'inondation ou de ruissellement ;
- des secteurs Nrt et Ngtr identifiant les secteurs naturels soumis à des risques technologiques.

- ZONE NH : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Cette zone comprend :

- un secteur NHi identifiant les zones soumises à risque d'inondation.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLU.

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

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UAa, UAi

Il s'agit du tissu urbain plus ancien du centre bourg et du hameau de la rue. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Le secteur UAa identifie les zones les plus éloignées du centre bourg.

Le secteur UAi identifie le secteur soumis à un risque très modéré d'inondation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets quels qu'ils soient : industriels, ménagers,..., épaves de véhicules ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravaning ;

En sus, *en zone UAi*, la construction de sous-sol et de caves est interdite de même que la réalisation de remblai sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la réhausse des constructions autorisées.

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

Hormis dans le secteur UAi, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols ne sont autorisés que lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L’extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s’ils sont liés à des activités existantes et qu’ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités n’est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l’ensemble de ces garages est créé.

En zone UAi, les constructions admises sont soumises aux conditions supplémentaires suivantes :

- A l’exception de l’extension supplémentaire de 10m² visée à l’article 9 du présent règlement, les constructions devront avoir leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement en vue de la mise en sécurité des constructions ;
- les remblais de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réhausse des constructions autorisées.

Par ailleurs, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l’article L151-19 (anciennement L123-1-5, 7°) du code de l’urbanisme sont subordonnés à la délivrance d’une autorisation préalable conformément au code de l’urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l’élément de patrimoine est déplacé et recréé à l’identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l’élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès seront soumis à l’avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

Les accès auront une largeur minimum de 3.00 mètres.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de trois constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

🍏 Les eaux usées domestiques

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

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

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

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

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

🍏 Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

*L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
Par ailleurs, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.*

1. Par rapport aux voies de desserte :

Toute ou partie de la façade à rue des constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins, sous réserve que cette construction existante soit implantée sur la limite séparative entre les 2 terrains. Le recul pourra être nul (constructions voisines implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions ou parties de constructions destinées au stationnement des véhicules (garages, carports,...) seront obligatoirement implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantés à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

- a) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que l'emprise au sol de l'abri soit inférieure à 10m² et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.
- b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

En zone UAi

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain.

Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte à la date d'approbation du PLU, une extensions limitées à 10m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité est autorisées.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C), sans jamais dépasser 9 mètres mesurés au faîtage. Pour les toitures plates, la hauteur mesurée à l'acrotère ne devra pas dépasser 7,50 mètres.

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

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres mesurés au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les extensions et annexes. 

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m² de surface d'emprise au sol, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées et permettent la retenue des eaux pluviales. La pente principale est définie par l'angle entre l'horizontale et la ligne passant entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage.

Les clôtures

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

- Nature des clôtures :

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), qui pourront être doublés d'une haie

vive composée d'essences locales,

En façade, les matériaux utilisés seront identiques à la construction principale.

- soit par des clôtures à claire-voie ou des grillages plastifiés, de couleur verte, noire ou gris foncé, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 mètres à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins et les claustras en bois.

- Hauteur des clôtures

Tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures (hors pilastre, poteaux tenant un portail,...qui pourront être de plus grande hauteur), y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies vives, ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Sur les autres limites, les clôtures, y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies vives, ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes.

Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

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

2 - Autres constructions

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, ...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

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

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existants permanents ou semi-permanents.

Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les emplacements pour les poubelles les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UBi, UBr

Il s'agit du tissu urbain actuel de la ville identifiant les zones d'extension récente caractérisées par la présence d'une majorité d'habitat pavillonnaire contemporain. Cette zone identifie également le tissu urbain du hameau de la Vaquerie. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Le secteur UBi identifie le tissu urbain du bas du hameau de la Rue en raison des risques très modérés d'inondation.

Le secteur UBr identifie un axe de ruissellement.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets quels qu'ils soient : industriels, ménagers,..., épaves de véhicules ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravanning.

En sus, *en zones UBi*, la construction de sous-sol et de caves est interdite de même que la réalisation de remblai sauf lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la réhausse des constructions autorisées.

En zone UBr, toute construction, tout aménagement et tout remblai sont interdits, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

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

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

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

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 – La création de groupes de garage de plus de 2 unités n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé..

Dans le secteur UBi, les constructions admises sont soumises aux conditions supplémentaires suivantes :

- A l'exception de l'extension supplémentaire de 10m² visée à l'article 9 du présent règlement, les constructions devront avoir leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement en vue de la mise en sécurité des constructions ;
- les remblais de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réhausse des constructions autorisées.

Dans le secteur UBr, sont seuls autorisés :

- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m² tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 1. leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 2. ces équipements font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.

Par ailleurs, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5, 7°) du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

Les accès auront une largeur minimum de 3.00 mètres.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de trois constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

La chaussée des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

🍏 Les eaux usées domestiques

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

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

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

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

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Par ailleurs, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.

1. Par rapport aux voies de desserte :

Toute ou partie de la façade à rue des constructions doit être implantée :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins, sous réserve que cette construction existante soit implantée sur la limite séparative entre les 2 terrains. Le recul pourra être nul (constructions voisines implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée) sauf pour les constructions ou parties de constructions destinées au stationnement des véhicules (garages, carports,...) qui seront obligatoirement implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.
- soit avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction après sinistre, des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ;
- soit avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantés à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que l'emprise au sol de l'abri soit inférieure à 10m² et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.

En zone UBi uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain.
Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte à la date d'approbation du PLU, une extension limitée à 10m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité est autorisée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C), sans jamais dépasser 9 mètres mesurés au faîtage. Pour les toitures plates, la hauteur mesurée à l'acrotère ne devra pas dépasser 7,50 mètres.

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

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres mesurés au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum 2 pans dont la sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les extensions et annexes.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront, constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.
Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.
L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.
Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m² de surface d'emprise au sol, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées et permettent la retenue des eaux pluviales. La pente principale est définie par l'angle entre l'horizontale et la ligne passant entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage.

Les clôtures

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

• Nature des clôtures :

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées : [Claire-voie obligatoire ddé par mairie](#)

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des clôtures à claire-voie ou des grillages plastifiés, de couleur verte, noire ou gris foncé, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 mètres à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins et les claustras en bois.

Dans le secteur UBr, la réalisation de mur bahut ou de partie pleine est interdite.

- Hauteur des clôtures

Tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures (hors pilastre, poteaux tenant un portail,...qui pourront être de plus grande hauteur), y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies vives, ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Sur les autres limites, les clôtures, y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies vives, ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement neuf ou créé dans l'existant hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, ...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

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

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existants permanents ou semi-permanents.

Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les emplacements pour les poubelles les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

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

Les sous secteurs 1AUa et 1AUb correspondent aux deux phases de développement du secteur situé entre la rue de Thumeries, la rue du Moulin et la rue de la Mairie.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) et à l'exception des abris pour animaux (poulaillers, pigeonniers...) qui demeurent interdits ;

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

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

3 - Les constructions et installations liées aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux, à l'exception des antennes relais de télécommunication qui demeurent interdites.

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès auront une largeur minimum de 3 mètres.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles auront une largeur minimale de 9 mètres et la bande roulante des voies nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres de large sauf aménagement ponctuels liés à la sécurité (ralentissements, chicanes).

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

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Le rejet de la zone 1AUa se fera dans le fossé existant le long de la RD après accord avec les services gestionnaires.

III - Eaux usées

🍏 Les eaux usées domestiques

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

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

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

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

Les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou futures, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Par ailleurs, en cas de desserte par plusieurs voies, les règles s'appliquent à partir de chacune des voies indépendamment de l'accès.

En zone 1 AUa et 1 AUb :

Les constructions à usage d'habitations s'implanteront :

- soit à l'alignement de la voie publique ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

Les constructions ou parties de constructions destinées au stationnement des véhicules (garages, carports,...) seront obligatoirement implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Il n'est pas fixé de règles d'implantations pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Le long de la RD, les clôtures devront être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Sur les autres zones AU :

La façade à rue des constructions à usage d'habitation, d'activité (commerce, artisanat, hébergement hôtelier), ou de bureaux doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, la façade à rue des constructions ne peut dépasser 15 mètres de recul mesurés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En zone 1AU :

En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que sur l'une des limites séparatives latérales.

En zone 1AUa et 1AUb :

En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Dans toutes les zones 1AU :

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

II - Implantation avec marges d'isolement

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la

limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que l'emprise au sol de l'abri soit inférieure à 10m² et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation, de commerces, bureaux et autres constructions (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de toitures, 7 mètres à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.

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

La hauteur des cuves de stockage d'eau potable mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 mètres.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les annexes accolées à la construction.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.
L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

Les clôtures

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

• Nature des clôtures :

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des clôtures à claire-voie ou des grillages plastifiés, de couleur verte, noire ou gris foncé, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, qui pourront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 mètres à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins ou claustras en bois ou clôtures béton.

Les essences utilisées seront locales (cf liste en annexe). Seront prohibés tous les conifères et résineux à croissance rapide en particulier celles de la famille des cupressacées de type thuya par exemple

• Hauteur des clôtures

Tant en front à rue que sur la profondeur de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures (hors pilastre, poteaux tenant un portail,...qui pourront être de plus grande hauteur), y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies vives, ne peut dépasser 1,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives latérales, au-delà de la marge de recul, les clôtures, y compris lorsqu'elles sont constituées par des haies végétales, ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Les postes électriques et de gaz

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement dont une place directement accessible depuis le domaine public (place de jour).

2 - Autres constructions

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, ...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

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

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existants permanents ou semi-permanents.

Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les emplacements pour les poubelles les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
 - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
 - l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;
- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

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

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à **modification du Plan Local d'Urbanisme**.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé. .

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

- 1 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- 2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- 3 – Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :
 - les centres équestres, hors activités de spectacle ;
 - les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
 - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
 - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
 - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
 - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- 5 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5, 7°) du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au

code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

🍏 Les eaux usées domestiques

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

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

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

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

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

🍏 *Les eaux résiduaires des activités*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

🍏 Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul de 0,5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise.

🍏 Autres constructions

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement et d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées de desserte.

L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la

marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Principe général :

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

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 0,5 mètre minimum.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. .

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 9 mètres au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

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

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les annexes accolées à la construction.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires. Il est interdit de combler les fossés, noues et mares permanentes ou semi-permanentes.

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

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase,...) sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE A16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ng, Ni, Nr, Ngrt, Nrt

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur Ng, affecté d'un indice "g", identifie la partie du golf de Thumeries Moncheaux implantée sur le territoire.

Le secteur Ni, affecté d'un indice "i", identifie une zone naturelle soumise à des risques d'inondations.

Le secteur Nr, affecté d'un indice "r", identifie une zone naturelle identifiant un axe de ruissellement.

Les secteurs Nrt et Ngrt, affectés d'un indice "rt", identifient les zones soumises à des risques technologiques.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

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

Dans toute la zone N :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Ni et Nr :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à des travaux de lutte contre les inondations ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Ng, sont en sus autorisés :

- Les constructions et installations liées au golf de Thumeries-Moncheaux et notamment à l'accueil ou à la restauration des sportifs ;

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

Dans le secteur Ngrt, sont autorisées en sus des constructions et installations autorisées dans toute la zone N :

- Les installations liées au golf de Thumeries Moncheaux sans création de surface de plancher.

*Dans les secteurs Ni et Nr, **seuls** sont autorisés :*

- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux travaux hydrauliques visant à gérer les eaux pluviales, ou à la lutte contre les inondations ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 1. leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
 2. ils font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation ;
 3. des mesures sont prises en vue de leur bonne intégration dans l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

III - Eaux usées

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul de 0,5 mètre minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 0,5 mètre minimum.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions ne devront pas comporter de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C), sans jamais dépasser 9 mètres mesurés au faîtage. Pour les toitures plates, la hauteur mesurée à l'acrotère ne devra pas dépasser 7,50 mètres.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les annexes accolées à la construction.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront, constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m² de surface au sol, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées et permettent la retenue des eaux pluviales.

Les clôtures

• Nature des clôtures :

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

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

2 - Autres constructions

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires. Il est interdit de combler les fossés, noues et mares permanentes ou semi-permanentes.

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

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, ...) sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N°15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N°16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH, NH_i

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

Le secteur NH_i identifie un secteur soumis à un risque d'inondation.

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

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve que les nouvelles constructions ne dépassent pas 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment détruit ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
3. L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,5 fois la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
4. L'extension des constructions à usage d'activité (artisanat, bureaux commerce), sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,5 fois la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
5. Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, artisanat, commerce, hébergement hôtelier) dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement.

Dans le secteur NH_i, seuls sont autorisés :

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes ayant leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol avant aménagement et ne dépassant pas 20m² de superficie au sol ;
- l'extension limitée à 20m² d'emprise au sol des bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité de l'extension, par rehausse du plancher de 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement ;
- l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol des bâtiments existants est autorisée si elle est nécessaire à la sécurité ou à l'habitabilité des constructions;

- la reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve d'avoir leur premier plancher 0,70 mètres au minimum au-dessus du niveau du sol avant aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

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

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

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

III - Eaux usées

🍏 Les eaux usées domestiques

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

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

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

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

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Principe général :

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

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles particulières :

a) Les extensions des bâtiments existants implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

b) En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûche, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface d'emprise au sol et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

c) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions ne devront pas comporter plus de deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C), sans jamais dépasser 9 mètres mesurés au faîtage. Pour les toitures plates, la hauteur mesurée à l'acrotère ne devra pas dépasser 7,50 mètres.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés au faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics.

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

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

Sont interdits :

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

Les Toitures

Pour les toitures, l'ensemble des dispositions suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et annexes :

Les toitures des constructions seront :

- soit plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées et de permettre la retenue des eaux pluviales,
- soit avec au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35 et 45 degrés par rapport à l'horizontale sauf
 - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
 - pour les annexes accolées à la construction.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

• Nature des clôtures :

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

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

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

2 - Autres constructions

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

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, ...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

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

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 20% de la surface du terrain.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existants permanents ou semi-permanents.

Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les emplacements pour les poubelles les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES & COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE NH15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE NH16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain, quelle que soit leur hauteur. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)