

ZONE 2AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à moyen ou long terme.

II- RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (ITD) en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE 2 AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa2

ARTICLE 2 AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite totale de 20 m² de surface hors-cœur nette.
- des clôtures
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 2 AUa 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUa 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 6m et maximal de 26m à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 2AUa 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 m.

ARTICLE 2 AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

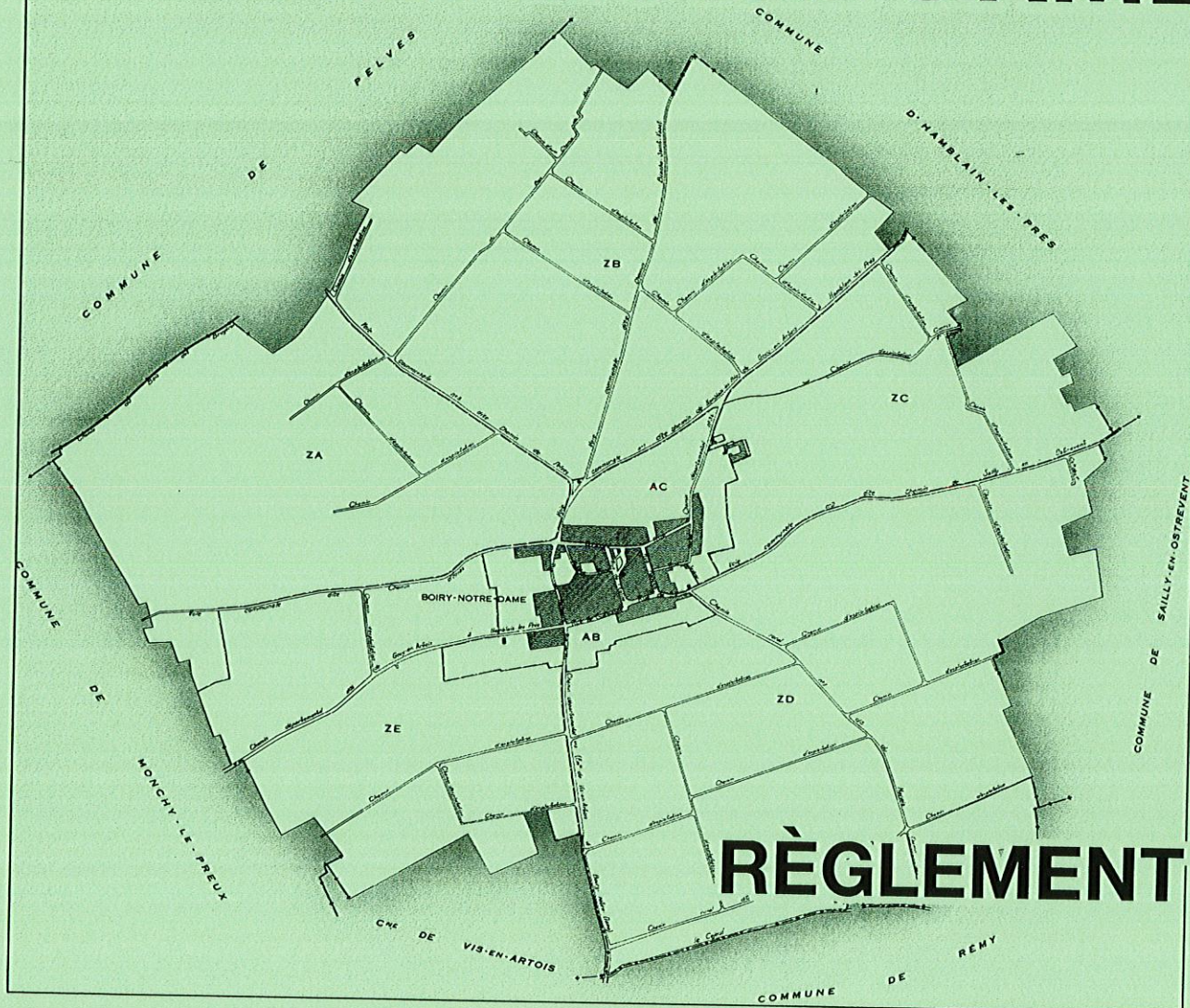
ARTICLE 2AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **BOIRY-NOTRE-DAME**



Prescrit le : 22 septembre 2005

Arrêté le : 09 octobre 2008

Approuvé le : 12 Novembre 2009

VU POUR ETRE ANNEXE

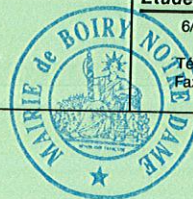
A LA DCM DU 12/11-09

EAC

Etudes & Cartographie

6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille

Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90



TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Boiry Notre Dame.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R. 111-15 et R 111-21.
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation
- 5°) Les articles R. 443-1 à R. 444-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 6°) L'article L. 123-1- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental
- 7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :
"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

8°) La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte centrale de moyenne densité

ZONE UB, zone urbaine mixte périphérique de moyenne densité

La zone urbaine à vocation spécifique

ZONE UV, zone urbaine réservée aux installations liées au réseau autoroutier

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat, de commerces ou d'activités économiques

ZONE 1AUa, zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme ou moyen terme.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Np, de protection stricte des terrains liés à l'ancienne carrière ainsi que, de protection des espaces sensibles, des rives du Cojeul.
- un secteur Nt correspondant à un secteur d'intérêt touristique (camping du village).

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations récréatives et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 2) Les terrains classés par le Plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et reportés sur le Plan.
- 3) Les servitudes instituées au titre de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- 5) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial mentionnés à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte centrale, de moyenne densité, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

II - RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE:

La création de nouvelles activités industrielles et de nouveaux bâtiments industriels.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création de bâtiments agricoles autres que des bâtiments d'élevage, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles, y compris des bâtiments d'élevage, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

ARTICLE UA 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I ACCÈS

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 ;

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 définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700m².

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul de 20 m maximum qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

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

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ;
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,0 mètres au faîtage.
- 3- au-delà de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à une construction existante mitoyenne.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à :

- 80% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités

- 100 % de la superficie de l'unité foncière pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services.
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les autres constructions.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageable ou deux niveaux droits sur rez-de-chaussée (R+2).

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions et installations est limitée à 9 m au faîtage.

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

Dispositions générales

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

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures

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

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois ;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Pour les bâtiments à usage d'activités de commerce de détail, d'accueil et de restauration, de service à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin et de services aux particuliers, il n'est pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique, de moyenne densité, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

III - RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (ITD) en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans toute la zone :

La création de nouvelles activités industrielles et de nouveaux bâtiments industriels.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :

Les haies :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UB2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création de bâtiments agricoles autres que des bâtiments d'élevage, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles, y compris des bâtiments d'élevage, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les haies :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ; les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article UB 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article UB13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I ACCÈS

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 ;

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 définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700m².

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,

- soit avec un recul minimal de 6m et maximal de 26m à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

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

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise ;
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,0 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée

- à 60% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité
- à 40% de la superficie de l'unité foncière pour les autres constructions.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, (rez-de-chaussée plus un étage droit ou rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions et installations à usage d'activité agricole est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions et installations est limitée à 9 m au faîtage.

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

Dispositions générales

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

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures

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

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UV

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, réservée aux constructions et installations liée au fonctionnement du réseau autoroutier.

II - RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'autoroute A26 et de ses bretelles.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE UV 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux définis à l'article 2

ARTICLE UV 2 – OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES :

Dans toute la zone :

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation du réseau autoroutier.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.
- Les clôtures
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

ARTICLE UV 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UV 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

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 ;

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 définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions autorisées à l'article A2 et à l'exception de celles citées à l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations devront observer un recul obligatoire de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 26. Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul d'au moins 30 m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A 26.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m. par rapport aux autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparatives soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière

ARTICLE UV 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 ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage

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

Dispositions générales

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

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

Les parables seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE UV 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

-pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

-pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les quatre places de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 1AUa

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone naturelle mixte insuffisamment équipée réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II - RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (ITD) en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Dans toute la zone :

La création de nouvelles activités industrielles et de nouveaux bâtiments industriels.

La création de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravanning.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets...

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :

Les haies :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UB2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où chaque zone 1AUa fait l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement.

SONT ADMISES dans toute la zone

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les haies :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ; les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 1AUa 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article 1AUa13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE 1AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

1 - Dans la zone, 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).

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 définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AaU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 6m et maximal de 26m à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

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

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 26 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie;
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,0 mètres au faîtage.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée

- à 60% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité
- à 40% de la superficie de l'unité foncière pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, (rez-de-chaussée plus un étage droit ou rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions et installations est limitée à 9 m au faîtage.

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

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou

modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

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

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois ;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

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

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les haies :

Les haies préservées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruite que dans les conditions suivantes :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle, dans la limite maximale de 10 m
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une haie, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, sur l'unité foncière

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

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

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

II - RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (ITD) en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'autoroute A26 et de ses bretelles.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :

Les haies :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

ARTICLE A 2- OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'exploitation agricole (camping à la ferme, vente directe à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique ou atelier de transformation) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les clôtures.

Le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant et dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination ne compromette pas le caractère agricole de la zone et soit :

- soit à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant
- soit à usage d'activités artisanales, de loisirs (tel que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes et les stations d'épuration.

La reconstruction de hutte de chasse lorsqu'il s'agit d'un déplacement, pour des raisons de sécurité, d'une hutte de chasse existante dans la zone.

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les haies :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ; les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article A 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article A13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci avant et dans le respect des conditions édictées à l'article A13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement

de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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 ;

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 définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Pour les constructions autorisées à l'article A2 et à l'exception de celles citées à l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations devront observer un recul obligatoire de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 26. Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul d'au moins 30 m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A 26.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de

- 25 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de SHOB pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 50m maximum. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Disposition concernant les éléments de patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres à protéger » situé en limite séparative :

Tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

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

Toutefois, lorsque la limite séparative est constituée d'un cours d'eau non domanial, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de 10 m. par rapport à la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 15 au moins:

- des limites des zones U et AU à vocation mixte,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 m, sauf contraintes techniques justifiées.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 étage droit ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faîtage.

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

Dispositions générales

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

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

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

En outre l'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures en toiture

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c. en sus, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les teintes vives et le blanc pur sont proscrits.

Les toitures des constructions à usage agricole devront être de couleur sombre.

d- Clôtures liées aux habitations

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois ;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

Les haies :

Les haies préservées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruite que dans les conditions suivantes :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle, dans la limite maximale de 10 m
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une haie, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, sur l'unité foncière

Alignement d'arbres :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE :

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Np, de protection stricte des terrains liés à l'ancienne carrière et de protection des rives du Cojeul.
- un secteur Nt correspondant à un secteur d'intérêt touristique (camping du village).

II - RAPPELS

Retrait-gonflement des sols argileux

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.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Np, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au site :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- La reconstruction de hutte de chasse lorsqu'il s'agit d'un déplacement, pour des raisons de sécurité, d'une hutte de chasse existante dans la zone.

En sus, dans le secteur Nt sont admis à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt du site :

- Les terrains de camping-caravaning dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement ;
- Les bâtiments et installations nécessaires à leur fonctionnement dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs et sportives.

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 ;

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 définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'eau pluviale est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisations de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 6 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et avec un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul de 20 m maximum qui sera effectuée en

fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Toutefois, lorsque la limite séparative est constituée d'un cours d'eau non domanial, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de 10 m. par rapport à la limite séparative.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2.5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front à rue, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m, tels que garages, annexes...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteur Np :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Nt :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 10% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Np :

Il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Nt

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 m. au faîtage.

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

Dispositions générales

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

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

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

En outre l'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

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

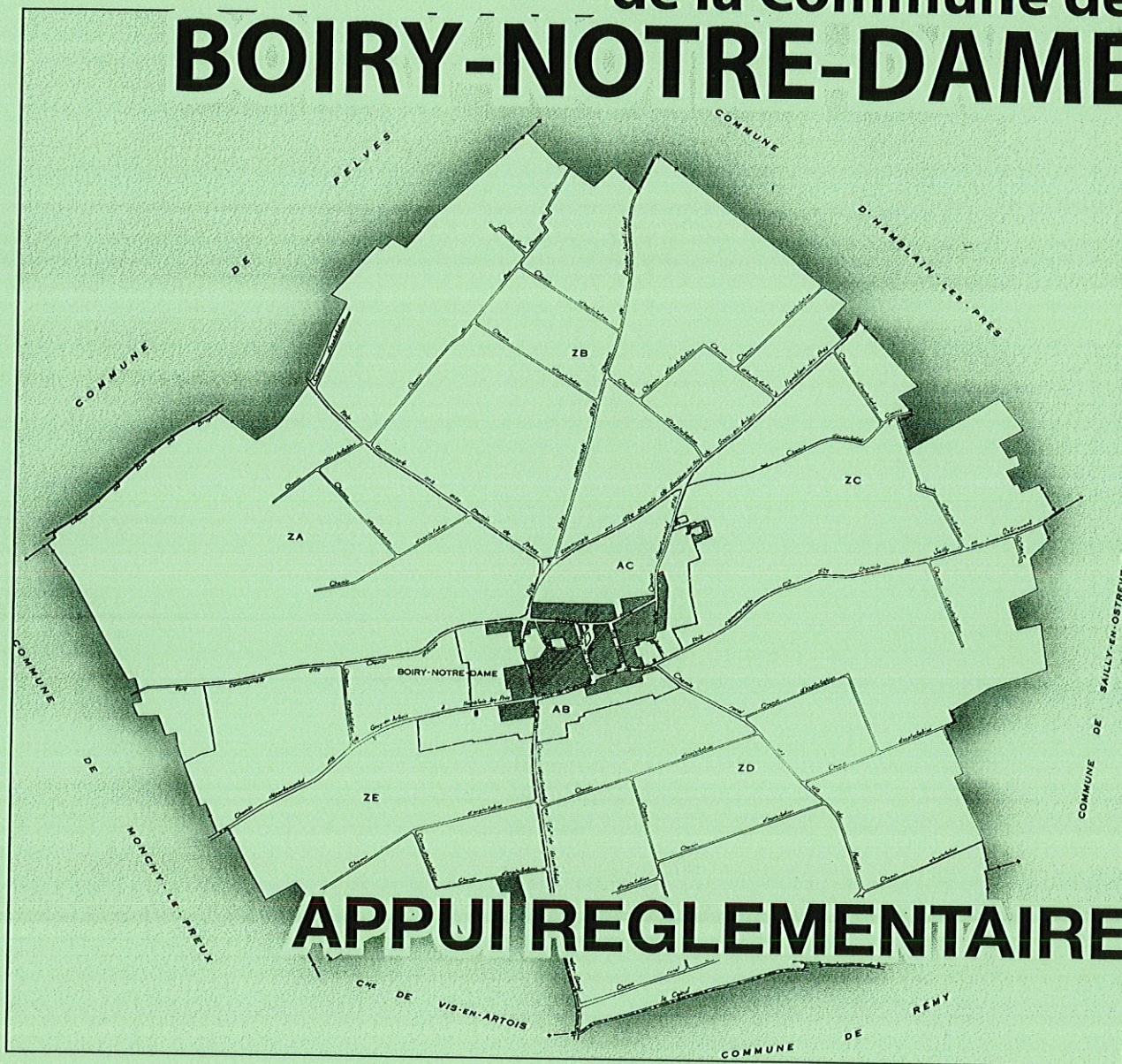
Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **BOIRY-NOTRE-DAME**



Prescrit le : 22 septembre 2005

Arrêté le : 09 octobre 2008

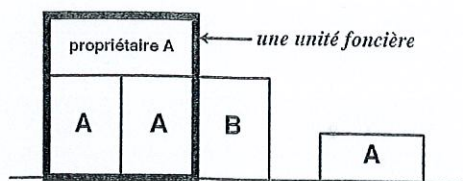
Approuvé le : 12 Novembre 2009

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DCM DU 12/11-09

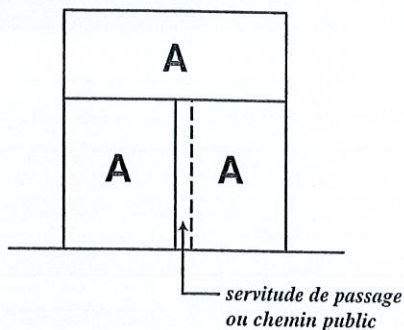
EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trullin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90



QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ FONCIÈRE ?



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.



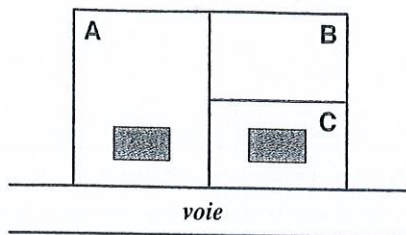
Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

Si c'est un chemin public : deux unités foncières

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

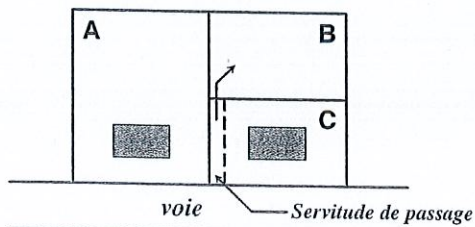
Cas n°1

*Les parcelles A et C sont constructibles car elles disposent d'un accès sur la voie.
La parcelle B est inconstructible car elle est enclavée*



Cas n°2

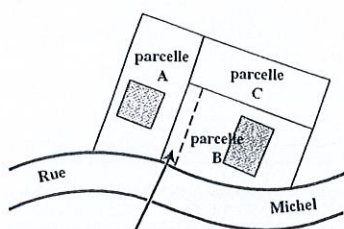
*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



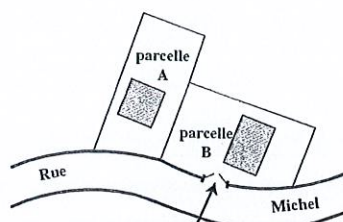
ARTICLE 3

■ Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

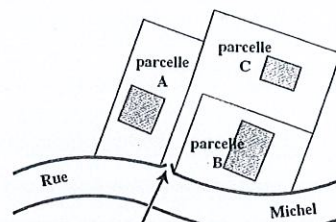
ACCÈS



Servitude de passage indispensable pour que la parcelle soit constructible (application de l'article 682 du Code Civil)

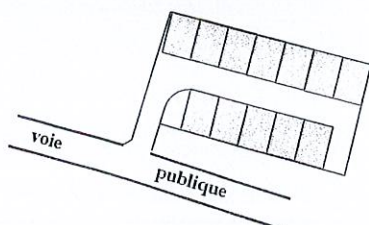


Accès de la parcelle B : portail d'entrée

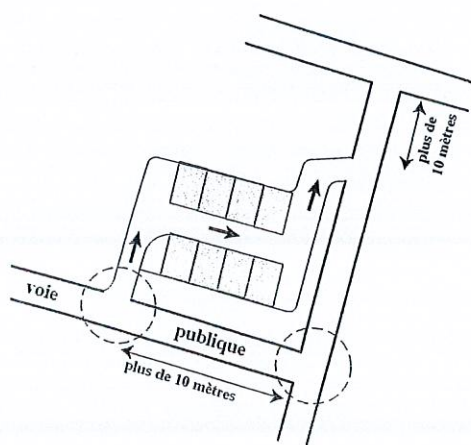
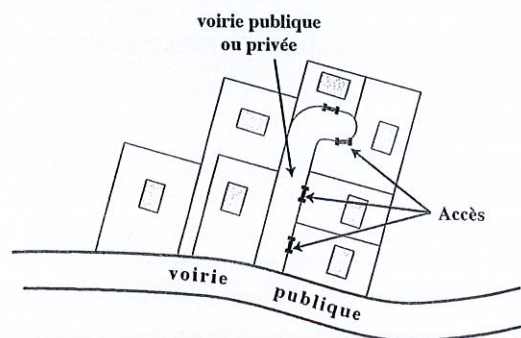


Accès de la parcelle C

■ Sorties de garages



■ Voirie



ARTICLE 5

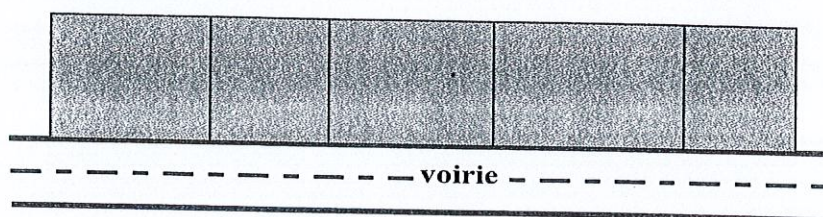
- Il définit les caractéristiques que doit avoir un terrain afin qu'il soit constructible

SUPERFICIE MINIMUM DE LA PARCELLE

Le PLU peut fixer une surface minimum de la parcelle pour que celle-ci soit constructible pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel

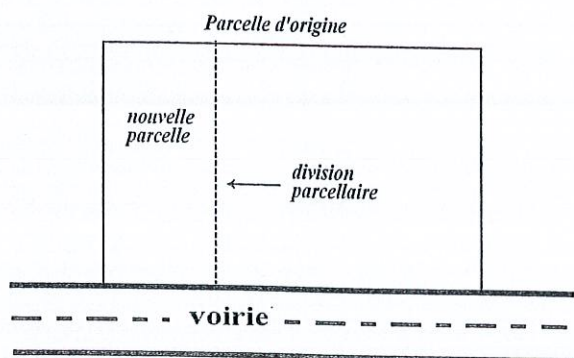
Certaines communes ne possèdent pas encore de réseau d'assainissement développé.

En absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².



La superficie minimale des terrains constructibles requise est de 700 m² en absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci.

LA DIVISION PARCELLAIRE



- Elle consiste à partager une parcelle d'origine en deux ou plusieurs parcelles constructibles

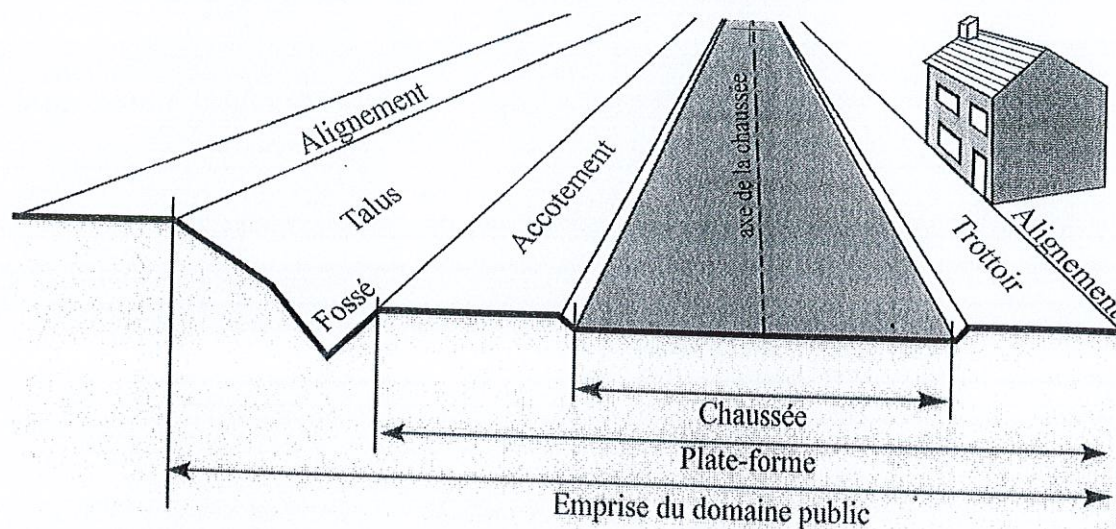
Une division parcellaire qui fait apparaître 3 lots ou plus tombe dans la procédure du lotissement

- Afin de maîtriser l'urbanisation et d'avoir un aménagement de zone cohérent, les zones d'urbanisation mixtes pourront s'ouvrir à l'urbanisation uniquement sous forme d'opération d'ensemble avec un programme minimal de 10 lots ou de 10 logements par opération, ou le restant d'un îlot

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

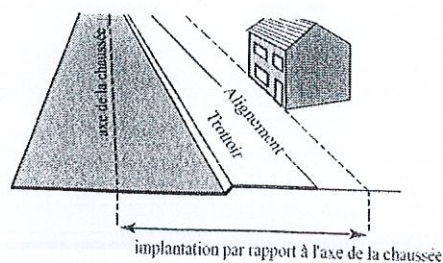
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

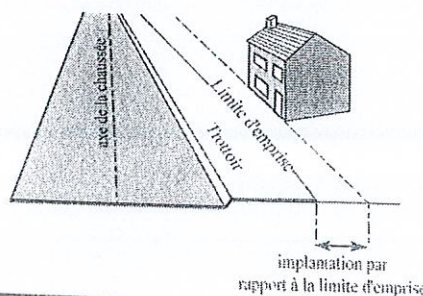
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ Par rapport à l'axe de la chaussée

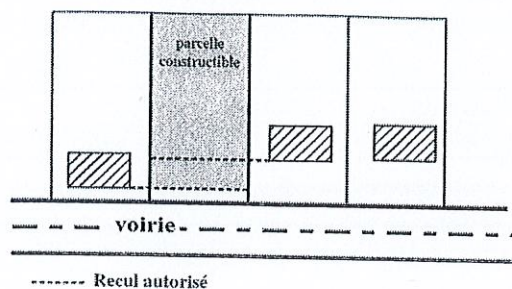


■ Par rapport à la limite d'emprise

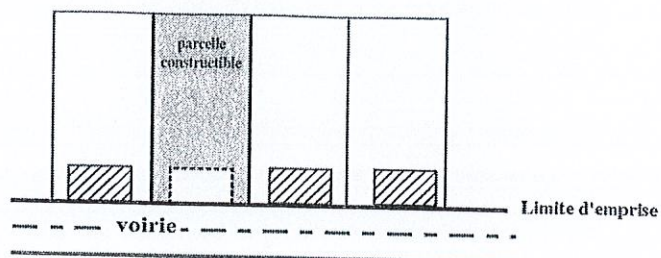


ARTICLE 6

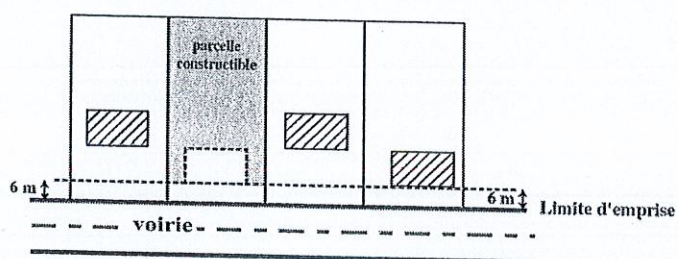
IMPLANTATION À LA LIMITE D'EMPRISE OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES OU AVEC UN REcul MINIMUM



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



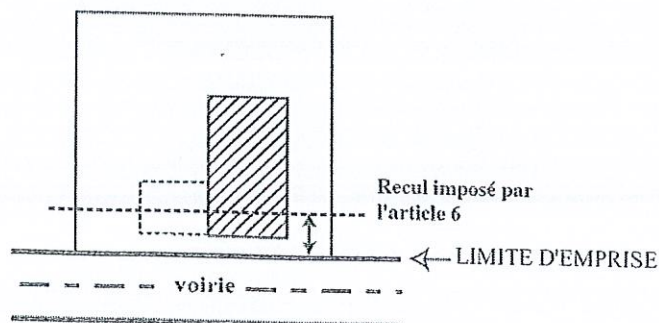
Implantation à la limite d'emprise



Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite d'emprise

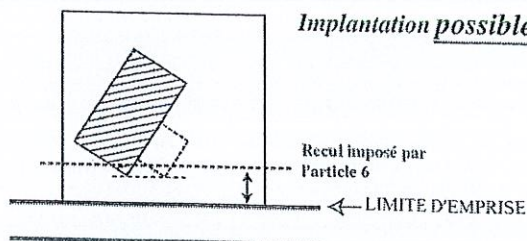
L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

Implantation possible

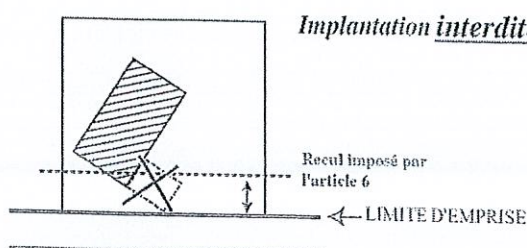


Construction existante Extension

Implantation possible

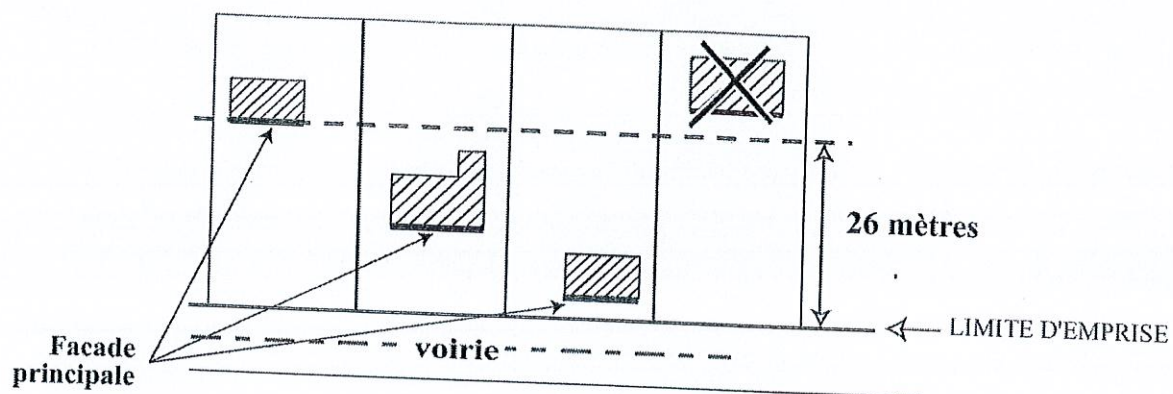


Implantation interdite



ARTICLE 6

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE



ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

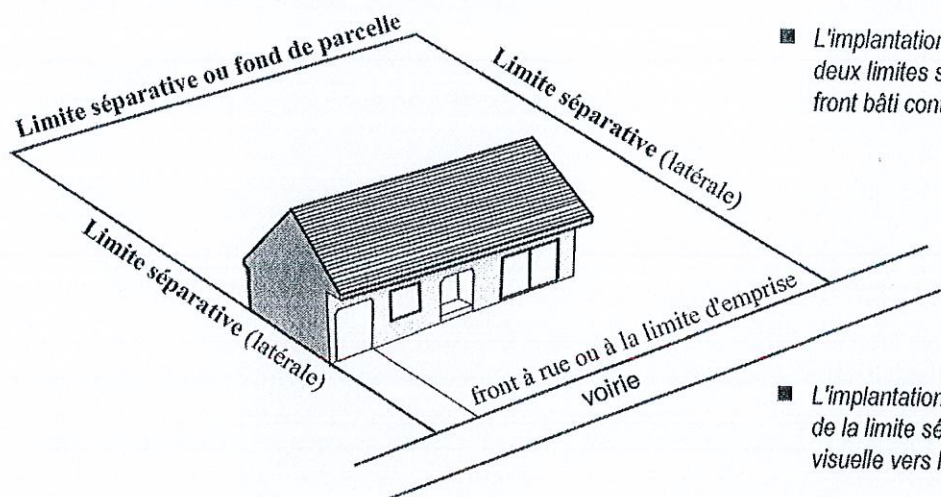
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

Par des modalités d'implantation des constructions en limites séparatives autres que le domaine public (canaux, voies ferrées, cours d'eau) :

- définir un front urbain, une perspective de rue (habitat continu ou discontinu)
- assurer la pénétration de la lumière

Cet article permet également de prévenir certains conflits entre propriétaires

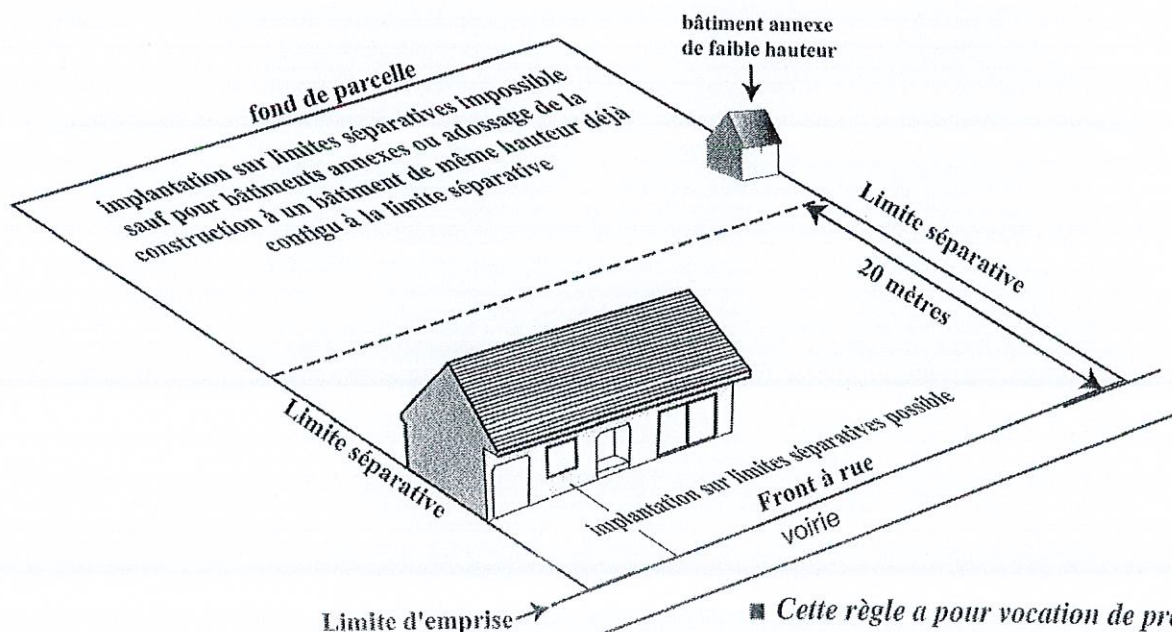
DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



■ L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales crée un front bâti continu.

■ L'implantation des constructions en retrait de la limite séparative offre une perméabilité visuelle vers les coeurs d'îlots

CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE À PARTIR DE LA LIMITE D'EMPRISE OU DU REcul IMPOSÉ



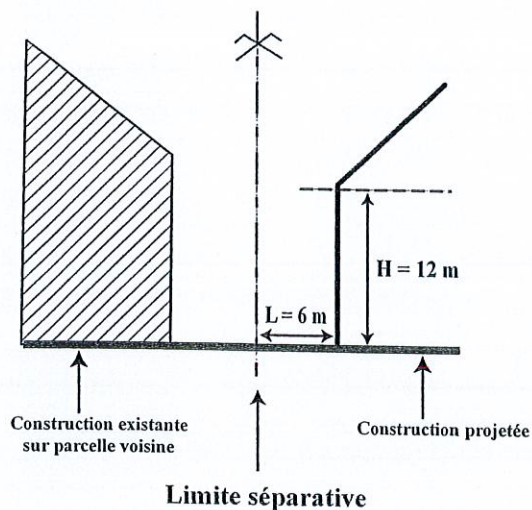
■ Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines

ARTICLE 7

RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

$$L = \frac{H}{2}$$

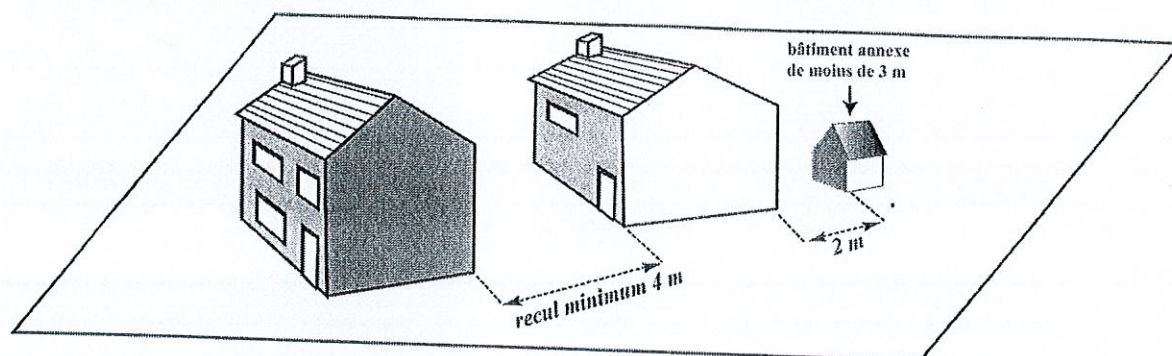


■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 3 m

ARTICLE 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



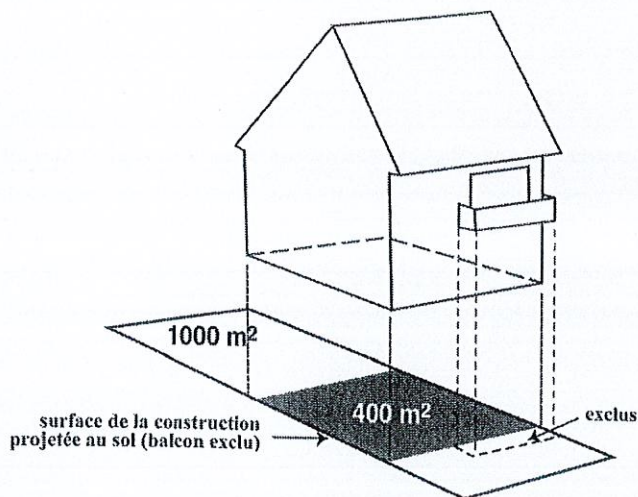
Dans ce cas:

la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 4m, elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de bâtiment annexe dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m.

ARTICLE 9: emprise au sol des constructions

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 40 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 400 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

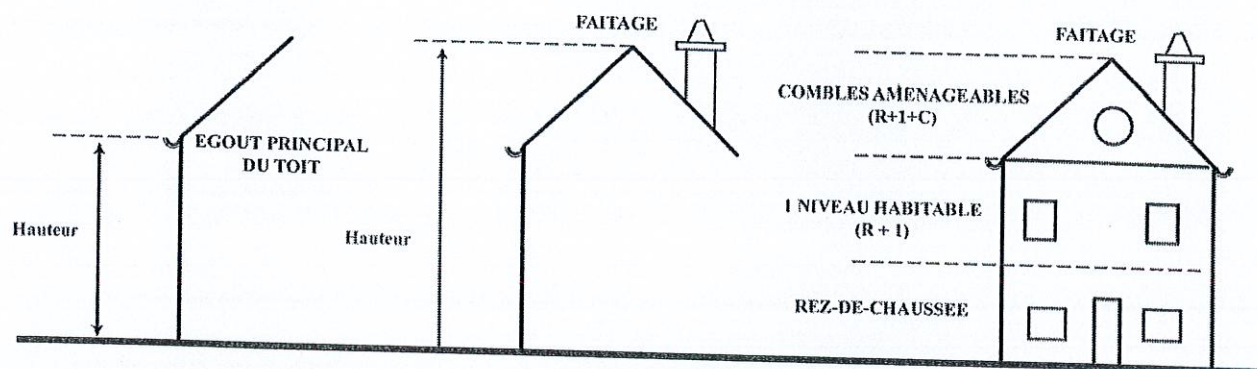
ARTICLE 10: Hauteur des constructions

L'article 7 du règlement (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



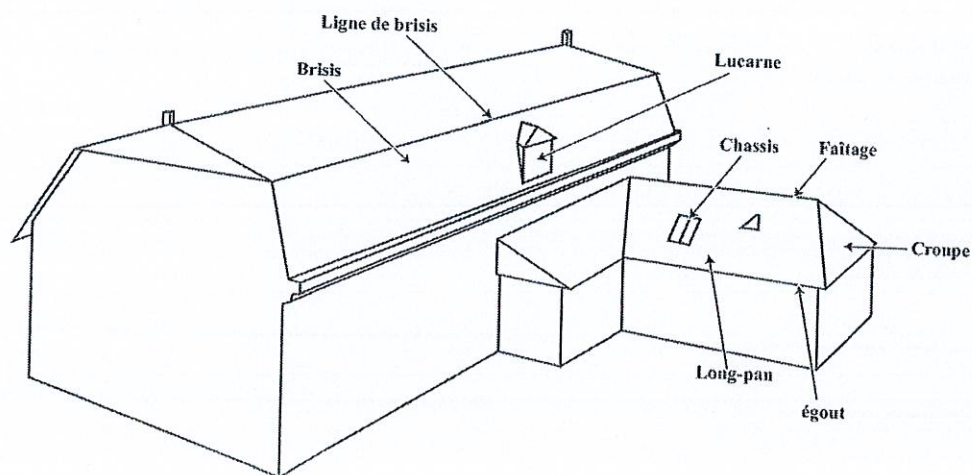
ARTICLE II. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords. Il régit principalement:

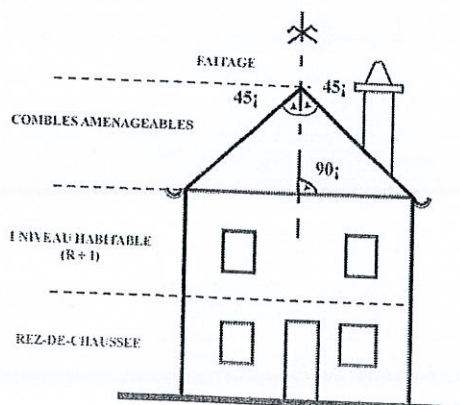
- la forme de la construction: façade, toiture, ouverture...
- l'aspect des matériaux et des couleurs
- les clôtures

1. La forme de la construction

Définition de quelques termes architecturaux



La Toiture



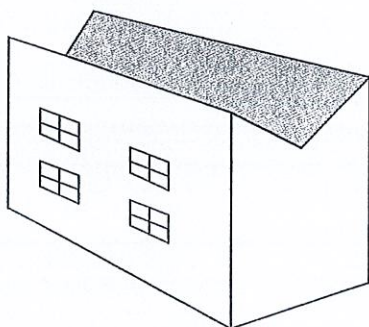
Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.
Dans ce cas, la pente de la toiture est de 45°

ARTICLE 11

LA FORME DES TOITURES

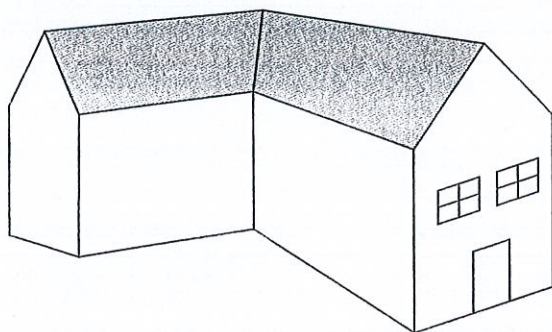
Le règlement s'est attaché à préserver la forme traditionnelle des toitures

EST INTERDIT



! La ligne de faîtage doit être constituée de deux pentes minimum, une toiture ne pouvant avoir, sur un même volume droit, plus d'une seule ligne de faîtage

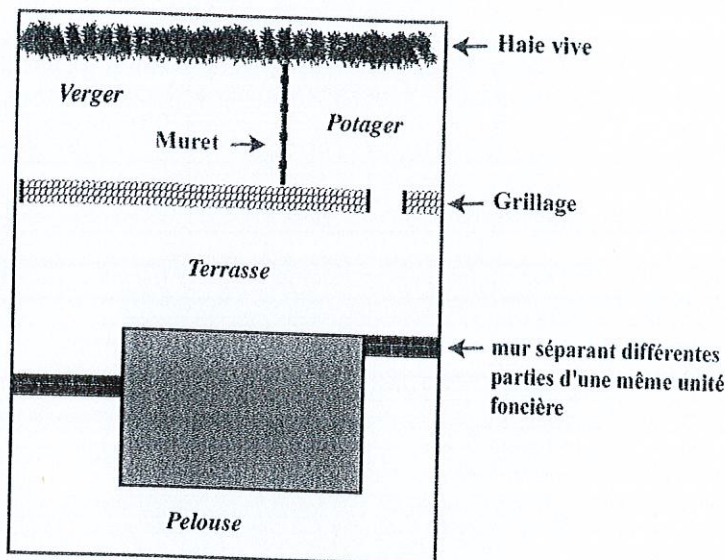
EST AUTORISÉ



ARTICLE 11

2. Les clôtures

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation - espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier.

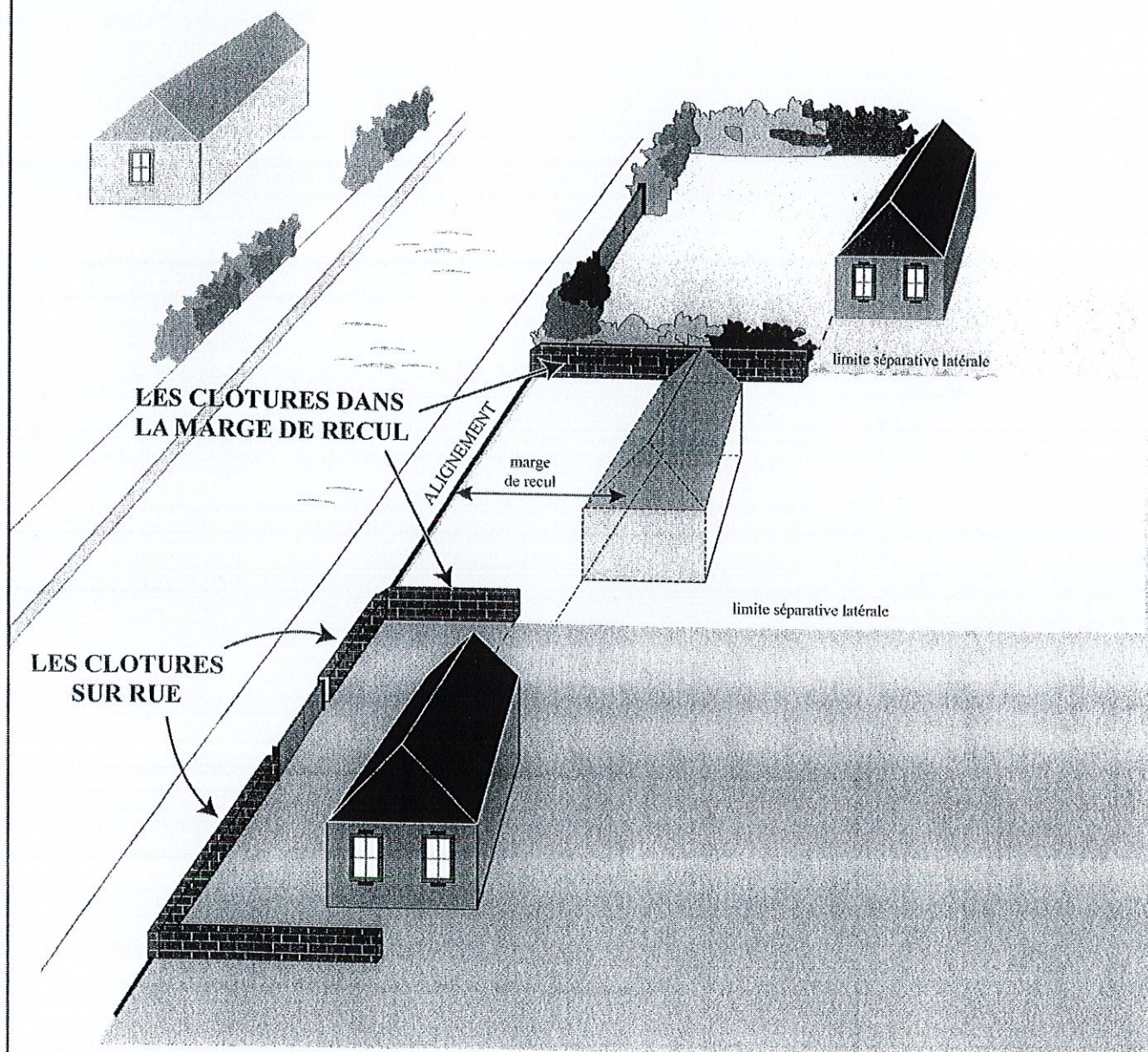
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

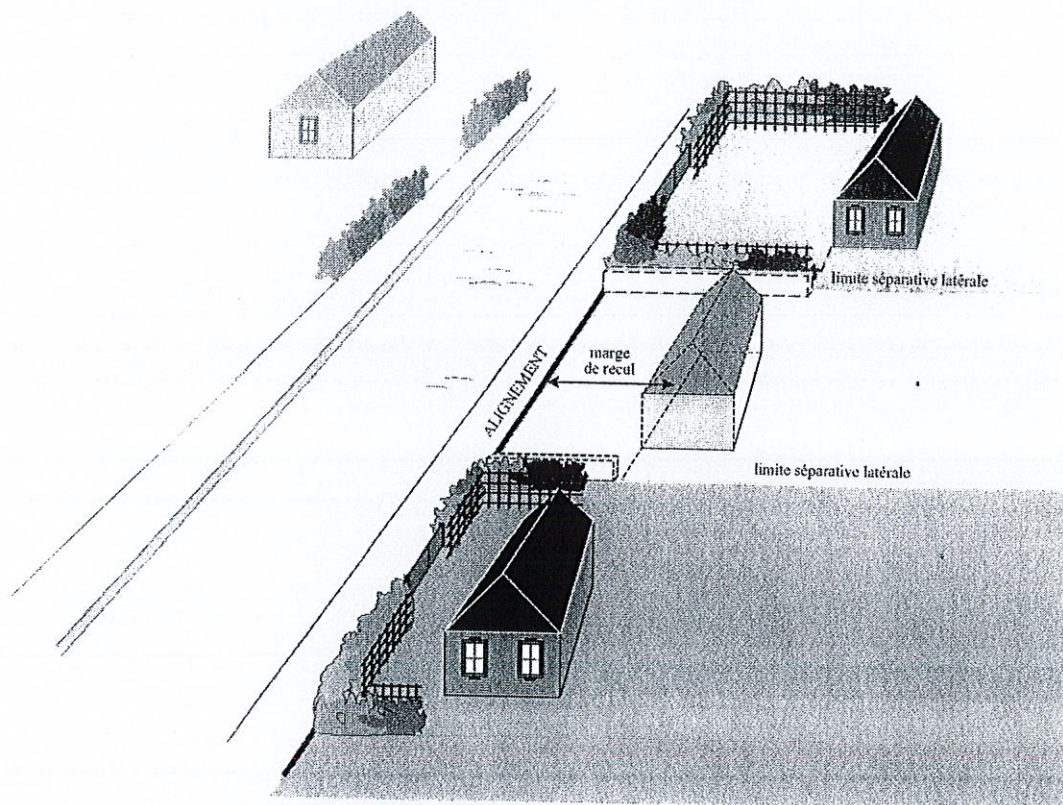
ARTICLE 11

LES CLOTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

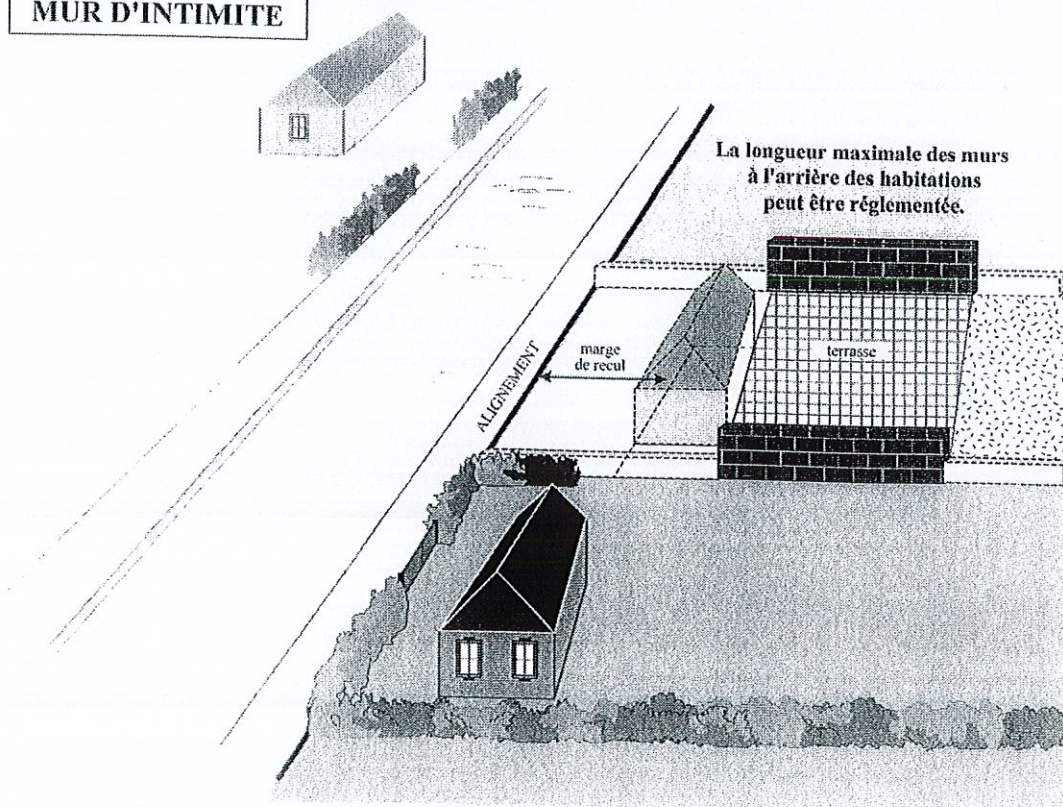


ARTICLE 11

LES CLOTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES

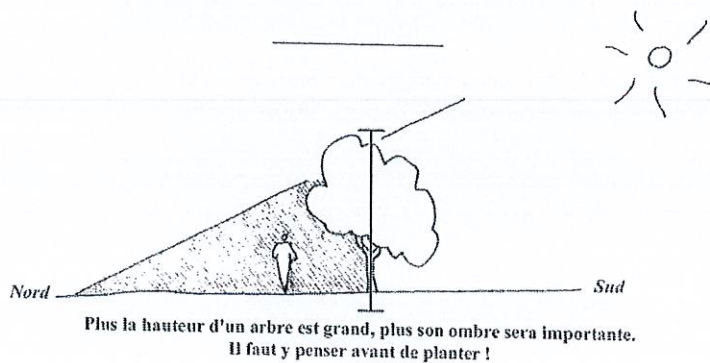
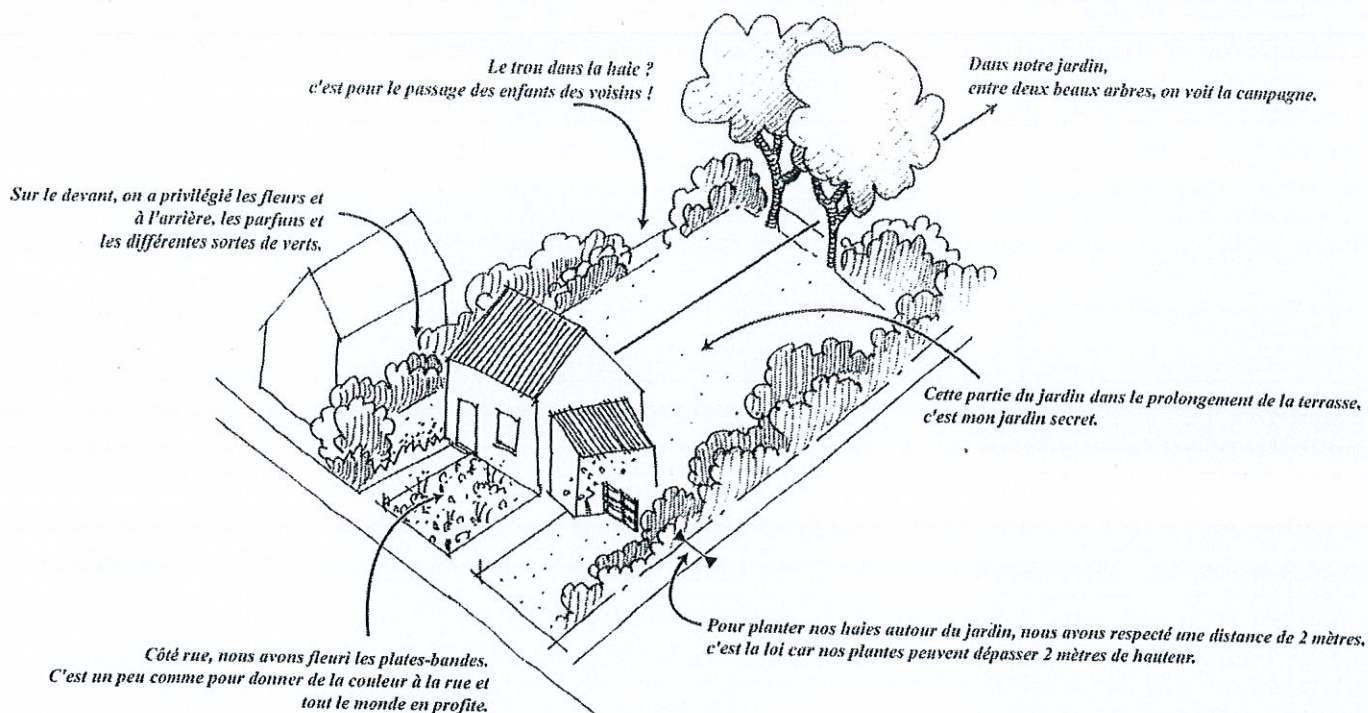


MUR D'INTIMITE

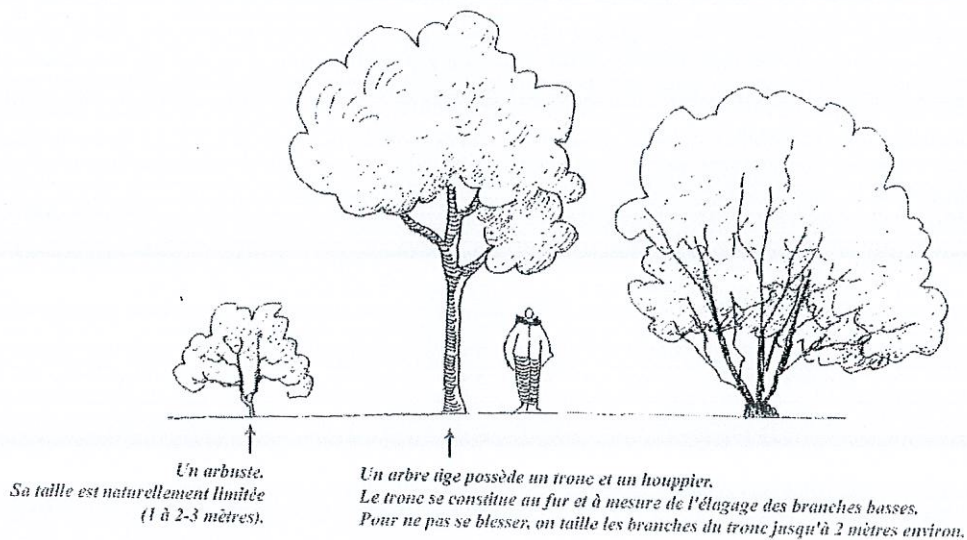


ARTICLE 13: obligations en matière d'espaces libres et de plantation

mon jardin comme les autres !



Une cépée est un arbre que l'on recépe tous les 7 à 15 ans au ras du sol.
De nombreuses branches repartent et permettent d'obtenir une belle densité de feuillages près du sol.



LES ARBRES FEUILLUS DU PAYS

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

FEUILLUS CHAMPETRES

Aulne glutineux	Merisier
Bouleau	Noisetier
Charme	Noyer
Chêne pédonculé	Peuplier tremble
Erable sycomore	Saule Blanc
Erable Champêtre	Saule Marsault
Frêne élevé	Saule Osier
Hêtre	Tilleul
Houx	

FEUILLUS ORNEMENTAUX

Alisier Blanc
Cytise
Frêne à Fleurs
Erable Plane
Marronnier
Noyers
Platane
Robinier Acacia
Sorbier Torminal

POUR PLANTER UNE HAIE

Penons aux oiseaux!

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle ils trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

exemples de combinaisons possibles:

NON PERSISTANTS: Charme + Cornouiller Sanguin+ Noisetier+ Prunellier+ Saule Marsault+ Eglantier+ Sorbier Torminal

us la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne n caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

PERSISTANTS: Troene commun+ Viorne Lantane+ Houx+ Genevrier.

Jne haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses hangements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie!

