



COMMUNE DE GOUY-SOUS-BELLONNE
Département du Pas-de-Calais

Plan local d'Urbanisme

Règlement

Révision simplifiée n°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2012

Le maire :

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, A URBANISER, NATURELLES ET AGRICOLES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	51

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Gouy-sous-Bellonne.

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

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du 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, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol et permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R. 111-2).
- Par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R. 111-4)
- A avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R. 111-15).
- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R. 111-21).

2°/ Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, et L. 313-2 (alinéa 2) du Code de l'urbanisme qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

- Lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (L.111-9).

- Lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution du futur plan, l'exécution d'un plan de sauvegarde (articles L. 111-10, L. 123-6 et L. 313-2).

II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de l'article L. 442-14 relatifs aux lotissements et L. 410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)

III - Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UB, UD et UE.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les caractères de zone sont repris en entête de chaque zone.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés sur le plan de zonage.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. »

Cependant, conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES, A URBANISER, NATURELLES ET
AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère principal de la zone: Il s'agit de la zone urbaine de la commune affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle correspond à l'urbanisation existante le long des principaux axes et aux extensions urbaines.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU Sol INTERDITES**

- Le stationnement isolé de caravanes,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- L'extension, l'implantation de bâtiments agricoles à condition qu'ils complètent un corps de ferme existant en zone UB.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve qu'elles ne couvrent pas plus de 500 m² de surface de plancher affecté à la vente, aux réserves et bureaux.
- Les constructions ou aménagements d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les éoliennes, sous réserves qu'elles soient destinées à la consommation domestique et qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale dans les deux sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6.5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

A. Desserte en eau

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées, pour tout ou partie de la construction :

- Soit à l'alignement du domaine public.
- Soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter de cette manière :

- soit sur les limites séparatives,
- soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur 3,20 m au point le plus haut.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 80%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de R+1+C mesurés du terrain naturel au faîtage des toitures.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions, aux annexes et aux extensions.

- a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

- b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées suivant les conditions suivantes:

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein ou d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la construction est située en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures en front à rue devront être implantées à l'alignement du domaine public.

La hauteur et la composition des clôtures des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

C. Dispositions particulières aux toitures terrasses

Les toitures terrasse de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**A. Dispositions Générales**

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

B. Normes minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (1 place de stationnement entre 1 et 100 m² de surface de plancher, 2 place de stationnement entre 101 et 200 m² de surface de plancher...).

Pour les aménagements et changement de destination, ces normes ne s'appliquent pas.

Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.

Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Il s'agit de la zone urbaine de la commune affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle correspond aux opérations d'urbanisme planifié existantes sur la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement isolé de caravanes,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve qu'elles ne couvrent pas plus de 500 m² de surface de plancher affecté à la vente, aux réserves et bureaux.
- Les constructions ou aménagements d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les éoliennes, sous réserves qu'elles soient destinées à la consommation domestique et qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale dans les deux sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6.5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

A. Desserte en eau

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public, ce retrait est minimum est amené à 3 mètres pour les terrains situés à l'intersection de plusieurs voies lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale.
- soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En aucun cas, les façades avant des constructions à usage d'habitation ne doivent être implantées à plus de vingt mètres de l'emprise de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.

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

A. Dispositions générales

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

A l'extérieur de cette bande, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsque la construction projetée n'excède pas une hauteur de 3,50 m au point le plus haut : acrotère en cas de toiture terrasse ou faitage en cas de toiture à versant(s).

Lorsque la construction projetée ne s'implante pas sur les limites séparatives, un retrait minimum doit être respecté. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

B. Dispositions spécifiques

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

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

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

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50%.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 9 mètres (R+C) mesurés du terrain naturel au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions, aux annexes et aux extensions.

- a) **Façades** : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

b) Clôtures : elles peuvent être édifiées suivant les conditions suivantes :

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein ou d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la construction est située en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures en front à rue devront être implantées à l'alignement du domaine public.

La hauteur et la composition des clôtures des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

C. Dispositions particulières aux toitures terrasses

Les toitures terrasse de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

B. Normes minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (1 place de stationnement entre 1 et 100 m² de surface de plancher, 2 place de stationnement entre 101 et 200 m² de surface de plancher...).

Pour les aménagements et changement de destination, ces normes ne s'appliquent pas.

Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.

Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et de services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les éoliennes, sous réserves qu'elles soient destinées à la consommation domestique et qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

A. Desserte en eau

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 11 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Dispositions Générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

B. Normes minimum

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces / artisanat et de bureau / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation. Sa vocation est affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif et aux activités qui en sont le complément naturel. Cette zone comprend un secteur 1AUh réservé aux équipements d'intérêt collectif et un secteur 1AUa spécifique à l'urbanisation d'une zone mixte à l'est de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Le stationnement isolé de caravanes,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations groupées,
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations groupées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- les éoliennes, sous réserves qu'elles soient destinées à la consommation domestique et qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.
- les installations et constructions liées aux services et équipements publics.

- dans le secteur 1AUh, les constructions à usage d'habitation uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à la surveillance et au gardiennage des équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale dans les deux sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6.5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

A. Desserte en eau

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains situés à l'intersection de plusieurs voies lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale et pour les terrains situés en bordure d'espaces verts ou de voies piétonnes

En aucun cas, les façades avant des constructions à usage d'habitation ne doivent être implantées à plus de vingt mètres de l'emprise de la voie.

B. Dispositions spécifiques applicables au secteur 1AUa

Les constructions peuvent être implantées, pour tout ou partie de la construction :

- Soit à l'alignement du domaine public
- Soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur 3,20 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.

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

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

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**A. Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUa**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 40 %.

B. Dispositions applicables au secteur 1AUa

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50 %.

C. Dispositions spécifiques aux immeubles collectifs d'habitations et aux logements aidés.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**A. Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUa**

La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 9 mètres (R+C) mesurés du terrain naturel au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions applicables au secteur 1AUa

La hauteur absolue des constructions nouvelles, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit
- 15 mètres au faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation, aux constructions annexes et aux extensions

a) Façades : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

b) Clôtures : elles peuvent être édifiées suivant les conditions suivantes:

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein ou d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la construction est située en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures en front à rue devront être implantées à l'alignement du domaine public.

La hauteur et la composition des clôtures des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

C. Dispositions particulières aux toitures terrasses

Les toitures terrasse de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement soigné.

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)... Cette végétalisation devra être maintenue lors d'une réfection de la toiture.

En dehors des parties occupées par les ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Dispositions générales

Le stationnement de véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur l'unité foncière propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

B. Normes minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la zone 1AU, à l'exception du secteur 1 AUa, 2 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,
- Dans le secteur 1AUa, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 place de stationnement par logement.

Pour les lotissements et opérations groupées, il sera prévu en sus 1 place de stationnement en dehors des parcelles pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de commerces / artisanat et de bureau / services des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les opérations d'aménagement devront comporter au moins 3 % d'espaces communs hors voirie (végétal ou minéral).

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****A. Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUa**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,2.

B. Dispositions applicables au secteur 1AUa

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Rappel : il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

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

Jusqu'à modification du Plan Local d'urbanisme ne sont admis que :

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les bâtiments annexes à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

**ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLICS
D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE****A. Desserte en eau**

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont nécessaires à la surveillance, au gardiennage ou à l'exploitation des bâtiments agricoles.
- L'implantation de pylônes de transmission téléphonique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et à condition qu'elle soit prévue à au moins 200 m des zones actuelles ou futures à vocation principale d'habitat,
- L'implantation d'éoliennes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole,
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757

du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

A. Desserte en eau

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

La création d'un forage est possible si elle est réalisée conformément à la législation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance est amenée à 10 mètres en bordure des zones U et AU.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres (R+1+C) mesurés du terrain naturel au faîtage des toitures.

Les autres constructions et installation ne peuvent dépasser 12 m de hauteur.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS****A. 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.

a) Façades : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

b) Clôtures : elles ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection du site. Elle comporte un secteur Nh dans lequel des constructions à usage d'habitation existent. Elle comporte également un secteur Nv lié à la proximité du Canal de la Sensée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de constructions à usage d'habitation,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,
- toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

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

- Dans le secteur Nh : Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements et sans excéder 170m² de surface de plancher au total.
- L'extension, la transformation et le déplacement des huttes de chasse.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans le secteur Nv, les affouillements et exhaussements du sol liés à l'entretien de la voie d'eau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

A. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, 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.

B. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

A. Desserte en eau

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

B. Assainissement

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 11 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.

- a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

- b) Clôtures :** elles ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics à usage social ou scolaire pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

