

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération n°1 du Conseil Municipal du 26 février 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	21
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	41
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	50
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	60
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	69
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NH.....	72

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1, R123-4, R123-9 et R 123.10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- ZONE UB et UBr : zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services.
- ZONE UE et UEr : zone urbaine mixte à dominante d'habitat identifiant les extensions linéaires de l'urbanisation ;
- ZONE UEa : correspondant au tissu urbain des hameaux.
- ZONE UH : zone urbaine correspondant au pôle d'équipement existant au centre de la commune ;

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- ZONE 1AUH : zone mixte d'urbanisation future réservée aux équipements publics.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à

des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:
- un secteur Nc identifiant les secteurs naturels réservés à la chasse.
- un secteur NH identifiant l'habitat isolé de la commune.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

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

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

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

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
- 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 (article R 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions,

installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics à été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)

- Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

"Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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 PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, pour ce qui est des lotissements, l'article L315-8 du code de l'urbanisme prévoit que :

"Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les

conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables."

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement;

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements;

- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation;

- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

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

Il s'agit du tissu urbain de centre bourg de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

La zone comporte également un secteur UBr dans lequel les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité;
- 3 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné ;
- 4 - La création de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de hutte de chasse;
- 6 - Les exhaussements et affouillements des sols hormis ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- 7 - Les plans d'eau supérieurs à une superficie de 30m² ;
- 8 - Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris sous forme de lotissements et d'opérations groupées ;

2 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux et de services;

3 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité agricole, y compris l'extension des bâtiments d'élevage, lorsqu'ils sont liés à des exploitations existantes dans la zone UB ;

4 - Les groupes de garages de plus de deux unités sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés à des opérations groupées de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 3 ;

5 - Les établissements à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées ne seront autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et 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 tels que droguerie, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service... et qu'il ne subsiste par pour le voisinage de risques et de nuisances graves, incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;

6 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et à l'exploitation des services publics.

L'ensemble de ces constructions sont également autorisées dans le secteur UBr sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages du 16 décembre 2003.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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 parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

> Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

> Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

> Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

> Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de

celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

V - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5m uniquement dans les cas où elles sont apignonnées sur une construction existante sur le terrain voisin et en bon état.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 50m mesurée à partir de l'alignement. Lorsque la façade du terrain mesuré à l'alignement est inférieure à 15m, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou à l'extension de bâtiments agricoles.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas édifiée sur limites séparatives conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des annexes isolées de moins de 20m² de surface de plancher et qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au I ci-dessus devra être au minimum de ≥ 1 m.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

III - Au niveau des cônes de vue identifiés au plan de zonage

L'implantation sur limite séparative de l'unité foncière est autorisée.

Toutefois si la construction n'est pas édifée sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans toutefois être inférieure à 4m dans le cas d'un mur percé de baies et 3 m dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables (R, R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Par ailleurs,

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur claire ou être peints de couleur claire ;

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher de construction avec un minimum de deux places de stationnements par logement.

Pour les lotissements, il est exigé, en plus des places exigées ci-dessus, la réalisation de 5 places de stationnement par tranche de 5 logements dont une place minimale pour les Personnes à mobilité Réduite.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts visibles depuis la voie de desserte et de taille importante doivent être ceinturés d'un écran de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Au niveau des cônes de vue identifiés au plan de zonage

Les plantations d'arbres de haute tige ne doivent pas fermer la visibilité sur le cœur vert depuis la voie publique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,70 si les locaux sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial ou artisanal. Le coefficient d'Occupation des sols ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

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

Il s'agit d'une zone urbaine de plus faible densité par rapport au centre ancien de la commune (zone UB) affectée essentiellement à l'habitat. Elle correspond aux secteurs périphériques de la ville. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

La zone comporte un secteur UEg dans lequel des règles particulières de recul sont imposées.

La zone comporte également un secteur UEr dans lequel les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité...
- 3 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
- 4 - La création de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de hutte de chasse;
- 6 - Les exhaussements et affouillements des sols hormis ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.
- 7 - Les plans d'eau supérieurs à une superficie de 30m² ;
- 8 - Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris sous forme de lotissements et d'opérations groupées ;
- 2 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux et de services dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances graves ;
- 3 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité agricole, y compris l'extension des bâtiments d'élevage, lorsqu'ils sont liés à des exploitations existantes;
- 4 - Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités ;
- 5 - Les groupes de garages de plus de deux unités sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés à des opérations groupées de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 3.
- 6 - Les établissements à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées ne seront autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et 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 tels que droguerie, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service... et qu'il ne subsiste par pour le voisinage de risques et de nuisances graves, incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs à l'exploitation des services publics,

L'ensemble de ces constructions sont également autorisées dans le secteur UEr sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages du 16 décembre 2003.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un

passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ;

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 parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le

traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils

ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

V - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées:

- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- soit de façon à être apignonnées sur une construction existantes sur le terrain voisin et en bon état.

Le long des routes départementales et en secteur UEa, ce recul est porté à 10m.

Pour les autres constructions, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 50m mesurée à partir de l'alignement. Lorsque la façade du terrain mesuré à l'alignement est inférieure à 15m, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins.

2. Par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m du domaine public fluvial et à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou à l'extension de bâtiments agricoles.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas édifée sur limites séparatives, conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des annexes isolées de moins de 20m² de surface de plancher et qui ne seraient pas édifées sur limites séparatives conformément au I ci-dessus devra être au minimum de 1 m.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 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 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Par ailleurs,

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur claire ou être peints de couleur claire ;

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher de construction avec un minimum de deux places de stationnements par logement.

Pour les lotissements, il est exigé, en plus des places exigées ci-dessus et en dehors des parcelles privées, la réalisation de 5 places de stationnement par tranche de 5 logements dont une place pour les personnes à mobilité réduite.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20. Il pourra être porté à 0,70 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial ou artisanal.

Le coefficient d'Occupation des sols ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

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

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant les équipements publics du centre de la ville.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité...
- 3 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
- 4 - La création de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de hutte de chasse;
- 6 - Les exhaussements et affouillements des sols hormis ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserves des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces

rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles

voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions nécessaires aux équipements et aux services publics doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

L'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur limites séparatives, conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

ARTICLE UH 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 UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

Les clôtures pleines et les murs bahut seront traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

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

ARTICLE UH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations ci-après :

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- que le projet intéresse une superficie minimale de 5000m² *sauf lorsque le projet présenté vise à terminer l'aménagement de la zone auquel cas la superficie peut être moindre ;*
- que le projet ne comprenne pas plus de 25 constructions à usage d'habitation par phase d'aménagement.

b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées au titre de la protection de l'environnement ou de bureaux, sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à déclaration, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et 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 tels que drogueries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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 parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- > Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 4 m.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas édifiée sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des annexes isolées de moins de 20m² de surface de plancher et qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au I ci-dessus devra être au minimum de $\geq$ 1 m.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9mètres mesurés à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Par ailleurs,

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire ;

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher de construction avec un minimum de deux places de stationnements par logement.

Pour les lotissements, il est exigé, en plus des places exigées ci-dessus et en dehors des parcelles privées, la réalisation de 5 places de stationnement par tranche de 5 logements dont une place pour les personnes à mobilité réduite

2 - Autres constructions

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,70 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial ou artisanal.

Pour les équipements publics ou les constructions d'intérêt général, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Cette zone est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cette zone d'urbanisation future sera dédiée aux équipements publics. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, y compris les sous-sols.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserves des conditions ci-après :

- 1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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 parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

> Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales

dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

> Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

> Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

> Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

L'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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

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

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifée sur limites séparatives, conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

Pour les constructions à usage principal d'habitation autorisées dans la zone :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Les Toitures

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

ARTICLE 1AUH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

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

ARTICLE 1AUH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités de constructions résultent des articles 1 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone est une zone à caractère naturel destinée à être à l'urbanisation à plus long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Certains de ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, y compris les sous-sols.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont seules autorisées :

Les installations nécessaires aux équipements publics et à la desserte en réseau du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Néant

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

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

L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

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.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Néant

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités de constructions résultent des articles 1 à 13 ci-dessus.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Il est rappelé qu'une partie de la zone agricole est également concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, y compris les sous-sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole ;
- 2 - La transformation des bâtiments existants du siège d'exploitation permettant, à titre accessoire de l'activité agricole, la création de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes et de fermes auberges ;
- 3 - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face ;
- 4 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural repérés au plan de zonage ;
- 5 - Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité ou à l'exploitation agricole ;
- 6 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ;
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ;
- 8 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes

d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

9 - Les annexes des constructions à usage d'habitation situées sur la même unité foncière qu'une construction à usage d'habitation classée en zone U sous réserve de ne pas dépasser 25m² de surface hors œuvre nette.

10 - Les poulaillers et abris pour animaux d'une surface maximale de 20m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

V - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimal suivant:

- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions à usage d'habitation ; ce recul est porté à 10m à l'alignement pour les routes départementales.
- 10 mètres par rapport à l'alignement pour les autres constructions.

2. Par rapport au domaine public fluvial et aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être implantée à moins de ~~50~~ 10 m de la limite d'emprise du domaine public fluvial.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m des berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec une marge d'isolement de 4 mètres minimum.

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

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.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Construction à usage principal d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 11 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...);
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire ;

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Aucune clôture ne peut être implantée à moins de 5m de la berge des cours d'eau.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

Les dépôts visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure.

Les plantations ne doivent pas contrarier l'accès aux cours d'eau et aux émissaires principaux de drainage et toujours permettre leurs entretiens (curage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités de constructions résultent des articles 1 à 13 ci-dessus.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

N

Il s'agit d'une zone à vocation naturelle liée notamment à l'ancien dépôt des Voies Navigables de France et identifiant le cœur vert de la commune.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- 1 - Les aménagements légers liés à la mise en valeur et à la découverte du site ;
- 2 - Les huttes d'observation ;
- 3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- 4 - Les dépôts de sédiments de curage ainsi que les exhaussements et affouillements s'y rapportant situés sur le domaine public fluvial.
- 5 - Les poulaillers et abris pour animaux d'une surface maximale de 20m².

Dans le secteur Nc, sont également autorisées :

- les huttes de chasse utilisables uniquement de jour ;
- la reconstruction après sinistre ou le déplacement des huttes destinées à la chasse de nuit existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Néant

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Néant

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

1. Par rapport aux voies de circulation :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5m par rapport à l'alignement.

2. Par rapport au domaine public fluvial

Aucune construction ne peut être édifiée à moins 10 m du domaine public fluvial et à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

3. Par rapport à la berge des cours d'eau et des émissaires principaux de drainage

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau et de celle des émissaires principaux de drainage.

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

La marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur les limites séparatives doit être au minimum de 3m par rapport à ces limites.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3m d'une construction existante.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités de constructions résultent des articles 1 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NH

Il s'agit de zones naturelles d'habitat diffus où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité.

Il est rappelé qu'une partie du secteur NH est également concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- La création de nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 150m² de SURFACE DE PLANCHER ;
- L'extension, la transformation et le changement de destination des constructions existantes en vue de l'implantation d'activité (artisanat, commerce, bureaux) ou de la création de logements sous réserve :
 - de ne pas dépasser 1,5 fois la SURFACE DE PLANCHER initiale du bâtiment;
 - pour les constructions à usage d'habitation existante, de ne pas dépasser 200m² de SURFACE DE PLANCHER.
- La création ou l'extension de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

III - Eaux usées

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

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

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 les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies.

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

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

La marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur les limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale sur le sol de l'ensemble des constructions, y compris des constructions annexes.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain d'assiette.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Les Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions :

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur.
L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

ARTICLE NH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE NH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.