

DEPARTEMENT DE LA SOMME

BUIGNY-SAINT-MACLOU



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Approbation

REGLEMENT

4

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

Eric MOUTON

LATITUDES

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE

☐ 03 22 24 08 71 – ☐ 03 22 24 45 87

Mél : abbville@latitudes-ge.fr

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	12
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	16
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_R.....	18
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	23
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	28

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire de BUIGNY-SAINT-MACLOU couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles U, Ua, Uc, Ue, Up et UF correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AU et AUr, correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par le sigle A, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par les sigles N et Nj, correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut par délibération instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, commerciales, professions libérales même classées incompatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si la nature des travaux envisagés a pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dispositions particulières :

En **secteur Ue**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et de fonction d'entrepôt.

En **secteur Up**, sont interdites les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et de fonction d'entrepôt.

ARTICLE U 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur exposé au bruit de la RD1001 repéré sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit dans une bande comprise entre 5 et 35 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Dans les secteurs Uc, Ue et Up, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales séparatives. En cas de retrait par rapport à l'autre limite latérale, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Uj, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 m² de superficie.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs Ua et Ue, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage et un étage de combles aménageables sur rez-de-chaussée.

Dans les secteurs Uc et Up, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementées.

Dispositions particulières

Dans le secteur Ua, les constructions principales à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions, les bâtiments annexes et les vérandas.

b) Couvertures :

Non réglementées.

Dispositions particulières

Dans le secteur Ua, les matériaux de couverture doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes environnantes.

Dans le secteur Up, la couverture des constructions autorisées doit être d'aspect similaire à celle des bâtiments existants sur la propriété.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Dispositions particulières

Dans le secteur Ua, les façades doivent présenter un aspect similaire :

- soit aux briques, ton rouge sablé, rouge pâle ou légèrement ocré
- soit au torchis, pouvant être passé à la chaux blanche.

Les pignons doivent être d'aspect clins de bois ton brun foncé mat.

Dans le secteur Up, les matériaux des façades et pignons des constructions autorisées doivent être d'aspect similaire à celle des bâtiments existants sur la propriété.

5) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin et éventuellement accompagné d'une seule plaque de béton d'une hauteur de 0,40 mètre en soubassement
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logements, sauf pour programme de logements sociaux (1 place par unité).

2) Pour les bureaux (y compris bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre

3) Pour les industries et artisanat autorisables : aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part

4) Pour les commerces courants : 1 place par 25m² de surface de vente

5) Pour les hôtels, restaurants : 1 place par 10m² de surface de salle de restauration et 1 place par chambre

6) Pour les salles de spectacles ou de réunions : 1 place (à 1,5) par 3 places d'accueil

7) Pour l'enseignement 1er degré : 2 places par classe.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales, arbres fruitiers compris.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hêtreille...

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Sur toute parcelle où sont édifiées des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées. De plus, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

La zone comporte des risques moyens à nul liés au retrait et gonflement des argiles qui doivent être pris en considération.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
- 2) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

Est interdit tout nouvel accès sur la RD 1001

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voiries existantes desservant les parcelles.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur absolue

Les constructions ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage.

2) Servitude non altius tallendi

La hauteur de toute construction doit être compatible avec les contraintes aéronautiques de hauteur précisées dans la pièce n°7.a du PLU « Liste des servitudes d'utilité publique et contraintes ».

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être placée hors d'eau de la voirie publique.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couverture :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites. On privilégiera les couleurs sombres de façon à s'intégrer dans le paysage : teintes grises ou noires. Le blanc ou le ton pierre est proscrit.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Les briques d'aspect flammées ou léopard sont interdites.

c) Ouvertures :

Non réglementé.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Le long de la RD 1001, de façon à intégrer les bâtiments au paysage, les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non par un grillage

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les espaces restants libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les occupations ou utilisation du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, ou de fonction d'entrepôt.

ARTICLE AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_R

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU_R 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 3) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 5) les activités artisanales, commerciales, professions libérales même classées incompatibles avec la présence des habitations ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

ARTICLE AU_R 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement de tout ou partie de la zone doit s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, sont autorisées les constructions sous réserve que :

- le projet démontre qu'il s'intègre dans une organisation réfléchie de l'ensemble de la zone et qu'il ne compromet pas l'aménagement de la partie restante.
- les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient prévues pour permettre la réalisation des tranches suivantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_R 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain est constructible sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain est aménageable sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

4) Réseaux électriques et téléphoniques

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

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage souterrain.

ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage.

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couvertures :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

5) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin et éventuellement accompagné d'une seule plaque de béton d'une hauteur de 0,40 mètre en soubassement
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

- 1) **Dans les espaces communs** : 1 place de stationnement pour 1 logement dont 15% de place handicapées avec un minimum de 1.
- 2) **Dans les espaces privés** :
 - **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
 - **Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)** : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs, en plus de la règle définie au 1).

ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, sont recommandés à être enterrés. A défaut, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).
- 4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée le long des limites extérieures des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel. Cette ceinture verte peut faire l'objet de trouées pour l'aménagement du réseau viaire.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles destinées au logement des exploitants agricoles ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt non liés à l'agriculture ;
- 8) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les habitations destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles nécessitant la proximité des exploitants ;
- 2) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 3) dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999
- 4) la construction de miradors sous réserve du respect de la législation en vigueur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par un captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être compatible avec un dispositif d'assainissement autonome.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues, sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas diminution du recul actuel.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des miradors.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des miradors.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 16 mètres au faîtage.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

2) Servitude non altius tallendi

La hauteur de toute construction doit être compatible avec les contraintes aéronautiques de hauteur précisées dans la pièce n°7.a du PLU « Liste des servitudes d'utilité publique et contraintes ».

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couvertures :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les bâtiments de longueur supérieure à 30 mètres doivent être accompagnés, en dehors des zones d'accès, par des plantations d'essences locales dont la hauteur à l'âge adulte atteindra l'égout de toiture.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles autorisées en secteur Nj ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ;
- 8) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 2) l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes
- 3) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, n'est autorisé que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... n'excédant pas 30m² de superficie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

ARTICLE N 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation permise doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ;
- soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Réseaux électriques

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières :

En **secteur Nj**, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... ne doivent pas excéder 30m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières :

En **secteur Nj**, la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

3) Toitures

Non réglementé.

4) Pignons et façades

Non réglementé.

5) Clôtures

Non réglementé.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les « espaces boisés classés » de moins de 4 ha figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans (sauf peupleraies) et d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L311-1 à L311-5 du Code Forestier relatifs aux défrichements, et L311-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et Caisses d'Épargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.

3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.