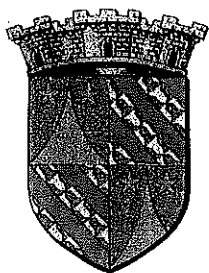


DEPARTEMENT DE LA SOMME



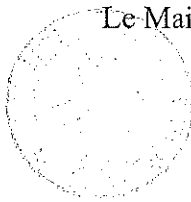
EPAGNE-EPAGNETTE

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du : 29 JUIN 2007
Le Maire



Pascal LEFEBVRE



DEPARTEMENT
URBANISME

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeville@cabinet-poignon.fr

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	15
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF.....	22
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	28
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	35

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'EPAGNE-EPAGNETTE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 à L.441-5 du Code de l'Urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.11-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-1, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

R.111-2 (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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »*

R.111-3-1 (à la date d'approbation du PLU) : *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

R.111-3-2 (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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

R.111-4 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire peut être refusé 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.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 la moindre. »

R.111-14-1 (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 sont de nature, par leur localisation ou leur destination :*

- a) *à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) *à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code Rural ;*
- c) *à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- d) *à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »*

R.111-4-2 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. 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. »*

R.111-15 (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 lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs*

intéressant les agglomérations nouvelles approuvés dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 du Code de l'Urbanisme. »

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. »*

Restent également applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les articles L.111-9 et L.412-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (la liste de ces servitudes et leur contenu figurent en annexes dans le présent dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- les espaces naturels sensibles ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire d'EPAGNE-EPAGNETTE couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles U, Up, Ut correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AU et AUF, 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, Np et Nt, 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).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L.430-1 à L.430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et de Paysage (ZPPAUP), ainsi que dans les zones délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 : 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

Préambule

La zone U correspond au tissu bâti hétérogène de la commune (bâti ancien / extensions pavillonnaires récentes, constructions individuelles mitoyennes / isolées, implantation à l'alignement de voirie ou en retrait, dimensions parcellaires diverses).

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut également comporter des équipements, des commerces, des services et des activités compatibles avec la présence d'habitations. Sont également présents des sièges d'exploitation agricole.

La zone U est en partie concernée par la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} décembre 2004.

La zone U est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire par les habitants.

La zone U comprend un espace de jardin (figuré sur le plan de zonage).

La zone U comprend :

- un secteur Up correspondant à des propriétés en partie bâties dont l'intérêt monumental patrimonial justifie la mise en application de règles spécifiques
- un secteur Ut dédié à l'aménagement d'équipements culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs, d'intérêt général.

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone urbaine.

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 interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article U 2 ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes isolées ;

- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article U 2 ;
- 7) dans le secteur Up, les opérations groupées de construction à usage d'habitation.

Dispositions particulières aux jardins cultivés à protéger en zone urbaine :

Dans l'espace de jardins cultivés à protéger en zone urbaine (figuré sur le plan de zonage), toute construction à usage autre que garages, abris de jardin, remises, bûchers, serres... n'excédant pas 25% d'emprise au sol est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions, sauf en secteur Ut :

- 1) l'extension, l'agrandissement des constructions existantes et la création d'annexes, de garages et d'abris de jardin ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, professions libérales même classées nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés n'a pas 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 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 ;
- 6) la reconstruction sur place en cas de sinistre.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la RD901, 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.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Up, les types d'occupation ou d'utilisation des sols énumérés ci-avant sont autorisés à condition de respecter le style architectural des constructions existantes.

Dans le secteur Ut, ne sont autorisés sous conditions que l'aménagement d'équipements culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs, d'intérêt général ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur

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 handicapées) 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

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 fixée par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum à 25 mètres maximum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Lorsqu'il existe sur des parcelles contiguës des constructions principales déjà situées en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait réfléchi et justifié par un parti d'aménagement. Cette implantation réfléchie et justifiée pourra exonérer l'implantation à 25 mètres maximum.

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.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Up, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions autorisées 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 d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

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.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique ou si la configuration du terrain ne le permet pas, des adaptations mineures sont possibles s'il résulte de l'examen du projet que les règles de sécurité (accès de véhicules de lutte contre l'incendie notamment) restent respectées. En tout état de cause, cette distance ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'espace de jardin, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... ne doivent pas excéder 25% de l'emprise au sol.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone 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.

Les constructions à usage d'activités (agricoles, artisanales, commerciales...) ne doivent pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur de jardin à protéger en zone urbaine indiqué au plan de zonage, la hauteur des constructions autorisées (garages, abris de jardin, bûchers, remises, serres...) est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE U 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 constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

3) Toitures

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité, des dérogations pourront être apportées aux règles du présent article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et parti d'aménagement souhaités.

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. La construction en prolongement à l'identique de l'existant est admise.

Pour les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couverture :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire ; elle doit présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

Dispositions particulières :

En secteur Up, la couverture des constructions autorisées doit être similaire à celle des bâtiments existants sur la propriété.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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.

En cas de soubassements, ils doivent être réalisés sur les 4 façades de la construction.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, le fibrociment.

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

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Recommandations : les pointes de pignons doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact : couleur d'enduit plus foncée avec rang de briquettes séparant les deux couleurs ou clins bois par exemple.

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Dispositions particulières :

En secteur Up, les matériaux des constructions autorisées doivent être similaires à ceux des bâtiments existants sur la propriété.

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façades doivent être plus hautes que larges (rapport largeur sur hauteur de l'ordre de 2/3). Cette condition n'est pas exigée en cas d'installation de baies coulissantes, de portes de garages et quand l'architecture le justifie.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en 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 sera installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive dense 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 de stationnement par logement aménagées dans la propriété, sauf pour les constructions implantées en alignement de voirie.
- 2) **Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)** : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.
- 3) **Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** : 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.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) 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. Les erreurs matérielles manifestes pourront être corrigées par le Maire dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives.
- 2) 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.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.
- 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 U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Préambule

La zone AU est une zone naturelle non équipée, proche des zones urbaines, destinée à être urbanisée.

Elle est à vocation principale d'habitat.

La zone AU 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.

Le territoire d'EPAGNE-EPAGNETTE comporte 3 zones AU, nommées AU1, AU2 et AU3.

Les zones AU sont concernées par des orientations d'aménagement développées et précisées dans le dossier de PLU.

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 interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 2) les constructions et installations à usage industriel ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;
- 7) la construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux ;
- 8) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article AU 2.

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

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 2) les activités artisanales, professions libérales même classées, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- 3) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols 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.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la RD901, 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 AU 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 handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE AU 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

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.

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 AU 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 fixée par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions et les annexes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum à 15 mètres maximum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

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

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 d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone 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.

ARTICLE AU 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 constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

3) Toitures

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité, des dérogations pourront être apportées aux règles du présent article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et parti d'aménagement souhaités.

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. La construction en prolongement à l'identique de l'existant est admise.

Pour les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couverture :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire ; elle doit présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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.

En cas de soubassements, ils doivent être réalisés sur les 4 façades de la construction.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, le fibrociment.

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

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Recommandations : les pointes de pignons doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact : couleur d'enduit plus foncée avec rang de briquettes séparant les deux couleurs ou clins bois par exemple.

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façades doivent être plus hautes que larges (rapport largeur sur hauteur de l'ordre de 2/3).

Cette condition n'est pas exigée en cas d'installation de baies coulissantes, de portes de garges et quand l'architecture le justifie.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en 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 sera installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive dense 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 AU 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 de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

ARTICLE AU 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 dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.

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

4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée sur les limites extérieures des zones AU au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

Préambule

La zone AUF est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée.

Elle est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt et aux établissements commerciaux et de service.

Le territoire d'EPAGNE-EPAGNETTE comporte une zone AUF.

La zone AUF 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.

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 AUF 1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;
- 6) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article AUF 2.

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

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations classées ou non à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôts, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- 2) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus.
- 3) les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4) les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances
- 5) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.

En outre dans le secteur exposé au bruit de l'A16, 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 AUF 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 handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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

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.

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 AUF 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 fixée par la réglementation en vigueur.

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

Le plan d'aménagement de la zone définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

A défaut, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du mur faisant vis à vis aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

ARTICLE AUF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 15 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel à l'exception des installations techniques de grande hauteur (antennes, silos...).

Les constructions ou installations, publiques ou privées, liées et nécessaires à l'implantation d'éoliennes, ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

ARTICLE AUF 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.

3) Toitures

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité, des dérogations pourront être apportées aux règles du présent article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et parti d'aménagement souhaités.

a) Couverture :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire ; elle doit présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

b) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4) Façades

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les couleurs des façades doivent s'inscrire dans une gamme de couleur grise (RAL n°7035 à 7042, n°7045 à 7047).

Néanmoins, des touches vives ponctuelles sur les ouvertures, ouvrages techniques... sont admises. Des matériaux tels que bois et brique, zinc ou acier galvanisé peuvent également être employés.

Au delà de 50 mètres de longueur de façade, les bâtiments devront présenter un fractionnement de volume : décrochement en façade et/ou en toiture accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.

5) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive dense d'essences locales, doublée par un treillis soudé de couleur verte (RAL n°6016).

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 AUF 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement pour un accompagnement végétal.

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

3) Les espaces verts plantés peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules.

4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée sur les limites extérieures des zones AUF au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Préambule

La zone A comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

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

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 interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article A 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ;
- 5) l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux prévus à l'article A 2 ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (exemple : nouveaux corps de ferme, habitations destinées au logement des exploitants agricoles, hangars...);
- 2) les installations présentant un caractère d'intérêt général (éoliennes, antenne relais, pylônes...);

- 3) les activités de vente à la ferme, camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole ;
- 4) les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières liées aux exploitations agricoles ;
- 6) 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 ;
- 7) les stations services en rive des axes de circulation ;
- 8) les équipements publics de faible emprise ;
- 9) les abris des animaux domestiques.

En outre dans le secteur exposé au bruit de l'A16, 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 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 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.

Les captages d'eau particuliers pour permettre l'irrigation des terres agricoles ou l'alimentation du bétail sont admis sous réserve du respect de 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.

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 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 15 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 des équipements d'infrastructure et pour l'implantation des éoliennes et de leurs équipements sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

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 équipements d'infrastructure, des éoliennes et de leurs équipements.

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 équipements d'infrastructure, des éoliennes et de leurs équipements.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 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.

Les constructions à usage d'activités (agricoles, artisanales, commerciales...) ne doivent pas excéder 16 mètres au faîtage.

Les constructions ou installations, publiques ou privées, liées et nécessaires à l'implantation d'éoliennes, ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

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 :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique 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 mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment.

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

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Bâtiments à usage d'activités :

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi de couleurs d'aspect mat est imposé.

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, ainsi que les plaques en béton.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci devra être installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale.

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 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.

2) Les bâtiments de grande longueur et de grande hauteur doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations ; les essences locales sont recommandées.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.

4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols.

5) 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 DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule

La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique.

La zone N comprend :

- un secteur Nt constitué d'espaces naturels, où l'aménagement d'équipements touristiques, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs, d'intérêt général est autorisé ; les terrains de camping-caravaning sont interdits.
- un secteur Np correspondant aux parcs de propriétés en partie bâties où seuls sont autorisés l'aménagement paysager desdits parcs et les équipements légers de loisirs sous réserve de leur intégration paysagère.

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 interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 3) les habitations légères de loisirs, types chalets ou mobil-homes ;
- 4) les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 5) les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 6) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 7) les campings et caravanings.

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'extraction de la tourbe dans les vallées et marais, sous réserve que la remise en état des lieux soit effectuée de façon à ce qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère du site environnant et aux éléments naturels le composant ; l'extraction doit obligatoirement, préalablement à toute entreprise, avoir fait l'objet d'une étude de plan d'exploitation dûment acceptée par les autorités compétentes sous l'égide de la ou des municipalités intéressées ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrières sous conditions expresses et restrictives qu'elles s'insèrent dans un secteur couvert par un « document départemental d'exploitation des carrières » approuvé et qu'elles fassent l'objet d'autorisations conformes à la réglementation en vigueur ; la remise en état des lieux doit être effectuée de façon qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère du site environnant et aux éléments naturels qui le composent ;
- 4) les abris fixes ou mobiles à usage de service public ;
- 5) les équipements publics liés aux divers réseaux ;
- 6) l'implantation de huttes de chasse ou abris de pêche suivant les conditions définies aux articles N 9 et 10 ;
- 7) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la voie ferrée, 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.

Dispositions particulières :

En secteur Nt, sont autorisés l'aménagement d'équipements socio-éducatifs, culturels, ceux liés aux sports, aux loisirs et au tourisme, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur, sous condition que :

- leur intégration dans le paysage soit parfaitement assurée ;
- ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération, une étude d'impact pouvant être le cas échéant exigée ;
- l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires (viabilité, réseaux...).

En secteur Np, ne sont autorisés que :

- les aménagements paysagers des parcs et des équipements légers de loisirs (piscine et court de tennis par exemple) sous réserve de leur intégration paysagère
- 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.

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 : 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 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, en particulier l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

« L'établissement de dispositifs d'assainissement autonome ne peut se faire que sur autorisation délivrée, après avis de l'autorité sanitaire, par le maire du lieu d'installation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de masse sur lequel figure l'emplacement et les caractéristiques du dispositif. Toute modification doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telle que la conchyliculture ou la baignade. Les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent pas être implantés à moins de 55 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine. Ils respecteront les servitudes attachées aux périmètres de protection des captages d'eau d'adduction publique.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation. La surface minimale du terrain destiné à recevoir une habitation individuelle non raccordable à un réseau d'assainissement, généralement admise est de 500 m² d'un seul tenant et en contre bas des évacuations d'eaux usées à réserver au dispositif d'assainissement autonome. Des dérogations peuvent être admises sous réserve de l'accord préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur le dispositif retenu.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage. »

3) Réseaux électriques

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N 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.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation des équipements d'infrastructure sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

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

Une distance au moins égale à 40 mètres est imposée entre deux abris de pêche ou huttes de chasse non contigus.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation des équipements d'infrastructure sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de pêche est limitée à 5 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de pêche et huttes de chasse est limitée à 3,00 mètres au faîtage.

En secteur Nt, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres au faîtage.

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

Les constructions sur terre 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

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couvertures :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique 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 mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

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, ainsi que les plaques en béton.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage (hauteur maximale de la haie = 2,00 mètres, essences locales recommandées).

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 de moins de 4 ha 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.

2) Les formations végétales existantes (plantations de marais, arbustes...) constituant un élément dominant du paysage, nécessaire à la préservation du milieu naturel et de la spécificité du site, sont également soumis aux dispositions des articles L130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

3) 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'Epargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.

- 4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique et les haies doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et la préservation du milieu naturel.
- 5) 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.

