



Ville de Laventie

Modification simplifiée de Plan Local d'Urbanisme

Règlement présentant les modifications

PLU approuvé le 22 septembre 2016

Procédure de modification simplifiée approuvée le :

Sommaire

Titre I : Dispositions générales	p 5
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	p 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	P 10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	P 21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	P 33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	P 40
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p 47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU	P 48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUE	P 59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU	P 67
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	P 73
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles	P 87
Titre VI : Lexique	P 97
Titre VII : Annexes	P 101

Titre I :

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R151-9.

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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

ZONE UB: zone urbaine de forte et moyenne densité correspondant au centre bourg,

ZONE UD : zone urbaine de moyenne et faible densité correspond aux premières extensions du centre bourg,

ZONE UE : zone urbaine réservée aux activités économiques,

ZONE UH : zone urbaine réservée aux équipements publics.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

ZONE 1 AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'activités, à court et moyen terme,

ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, correspondant à des zones à vocation d'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N, correspondent à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou du patrimoine traditionnel bâti.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 153-11 - L 102-13 et L 313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2009 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la

nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Titre II :

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant au centre du bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

Les démolitions d'immeubles de toute nature sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en fonction de l'article L.430.I-d du Code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les installations, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces d'équipements publics et de services.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- La création, l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées à condition que :
 - ✓ Compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
 - ✓ Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - ✓ Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités s'ils sont intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
 - L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve des contraintes règlementaires propres à certains bâtiments incompatibles avec la zone, notamment les bâtiments d'élevage.
 - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de retenue des eaux).
 - La réalisation de mares et bassin de retenues d'eau, **piscines** dont la profondeur n'excède pas deux mètres et la superficie 100m².
 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,

- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants), sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires. Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, sauf en cas d'extension de construction existante ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, l'extension devra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantation ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives.

Au delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées en front à rue, d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est

pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R + 2. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. Un alignement de la hauteur de la corniche sera recherché pour les constructions implantées à l'alignement

Dans le cas de dents creuses,, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue.

Ces règles ne concernent pas les projets de réhabilitation de patrimoine existant.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics.

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

A) Dispositions Générales.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les toitures doivent être en tuiles rouges afin de conserver l'unité architecturale du centre ancien.

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) ne devront pas être visibles du domaine public.

B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Couvertures :

- Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, garages, annexes et extensions.

- Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées en harmonie avec les matériaux de cette dernière. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois,

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par des murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

5) Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999). Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les parcelles de moins de 12 mètres de large, une place de stationnement par logement est exigée.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher. Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur

un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),

- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux premières extensions urbaines du centre bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

Les démolitions d'immeubles de toute nature sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir en fonction de l'article L.430.I-d du Code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et

d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,

- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
 - Dans les limites du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) institué dans la zone, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m² de surface de plancher.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces, d'équipements publics et de services.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- La création, l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées à condition que :
 - ✓ Compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
 - ✓ Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - ✓ Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités s'ils sont intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de retenue des eaux).

- L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve des contraintes réglementaires propres à certains bâtiments incompatibles avec la zone, notamment les bâtiments d'élevage.
- Dans les limites du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) institué dans la zone, les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 30 m² ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- La réalisation de mares et bassin de retenues d'eau, **piscines** dont la profondeur n'excède pas deux mètres et la superficie 100m².
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les constructions de toute nature et les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les

parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

~~Les constructions doivent être implantées avec les retraits minima suivants, par rapport à l'axe des voies publiques et privées de desserte ci-après :~~

- ~~- Route Départementale 171 et Route Départementale 173 : _____ 12 mètres.~~
- ~~- Autres voies : _____ 10 mètres.~~

~~Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.~~

~~Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.~~

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent:

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les planter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées, d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

Un alignement de la hauteur de la corniche sera recherché pour les constructions implantées à l'alignement

Dans le cas de dents creuses, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue.

Ces règles ne concernent pas les projets de réhabilitation de patrimoine existant.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics et salles de sport.

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

A) Dispositions Générales.

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

B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit.

Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas des pergolas, garages, annexes et extensions..

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être

masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle

5) Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher.

Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'activité de déchetterie et aire de stationnement.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

Les équipements liés à la déchetterie,

Les équipements publics ,

Les aires de stationnement,

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

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

Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de la limite d'emprise

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

I - Implantation sur limites séparatives

Sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement public...), aucune construction, installation ou dépôt ne peut être implantée sur limites séparatives des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de service.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction envisagée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 8 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de **4** mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables : les places de stationnement réalisées en matériaux filtrants

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les marges de recul le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services doivent être traitées en espaces verts et comporter des massifs arbustifs et des arbres de haute tige.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs seront équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour des équipements publics, situé au cœur du centre bourg de **LAVENTIE** dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.*

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les terrains de campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création de sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments d'élevage agricole,
- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités à moins qu'ils ne soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les activités de commerce, d'artisanat, d'industrie et les bureaux.
- Les installations, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises aux conditions fixées au paragraphe ci-dessus sont autorisées.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de direction, de surveillance ou de sécurité des installations autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les équipements à caractère sportif, culturel, techniques, social ou de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minima suivants, par rapport à l'axe des voies publiques et privées de desserte ci-après :

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - Route Départementale 166, 174 : | 12 mètres. |
| - Autres voies : | 10 mètres. |

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

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

d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Les bâtiments neufs seront équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

Titre III :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AU 2.

La zone 1AU comprend deux secteurs : 1AUa et 1AUb reprenant les sites de développement futur à court terme. La différenciation est issue de considération de hauteur des constructions permises (art10). Elle ne représente en rien un phasage des projets.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 1 AU 2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble, Les constructions à usage de services et de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et, sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux,
- Les éoliennes.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation

d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

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

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent:

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les planter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

~~Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.~~

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.~~

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et

le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement aux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1Aua : La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

En secteur 1Aub : La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

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

A) Dispositions Générales.

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

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

B) Dispositions Particulières.

1) Construction à usage d'habitation.

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction,

doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, garages, annexes et extensions ou dans le cas de conception architecturale de qualité.

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises cas de conception architecturale de qualité, de constructions contemporaines pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

2) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes qui ne sont pas collées à l'habitation tels appentis et abris de jardins devront eux avoir des coloris dans des teintes grises.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par des murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédant pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (garage compris) sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations d'habitat collectif, des stationnements pour les cycles (vélos et motos) seront prévus avec un minimum de 0.5% de la surface de plancher. Ces stationnements seront de préférence couverts et situés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU E

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour des activités économiques. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AU E 2.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE 1 AU E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 1 AU E 2.

ARTICLE 1 AU E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage de commerces autres que «alimentaire », d'entrepôts et d'activités industrielles ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves :

- ✓ Telles qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

- ✓ Liés à l'utilisation ou au stockage de produits toxiques, volatiles, de produits dangereux et de produits nucléaires.

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

- Les hôtels et restaurants.

- Les éoliennes.

- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
 - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU E 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

VOIRIE

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

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage

d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1 AU E 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales 169 et 168.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées existantes et à créer.

Dans le cas de construction sur terrain bordé par plus d'une voie, le ou les façades doivent

être implantées en limite ou en recul minimal de 3 mètres à compter des limites de terrain qui ne correspondent pas à la voie de desserte.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des cours courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparative, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction envisagée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette disposition s'applique uniquement aux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 AU E 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations liés au fonctionnement des

établissements à usage d'activités comportant des installations classées ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

ARTICLE 1 AU E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les plaques de toiture non teintées.

Aspect général :

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

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives et par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation notamment, en matière de dégagement de visibilité.

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1 AU E 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE 1 AU E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres et d'arbustes d'essences régionales doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking ainsi que les dépôts et décharges.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1 AU E 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU E 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

L'urbanisation de ce secteur sera soumise à procédure de modification

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble,
- Les constructions à usage de services et de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et, sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les éoliennes.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables

pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les bassins de retenue des eaux.

II - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

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

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

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,

D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

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

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent :

- soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommande de les implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point d'entrée du garage le plus proche de la voie.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs. Ce recul ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la

construction existante sauf pour les garages.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée au droit de la limite de propriété.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

~~Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.~~

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

RESEAU D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 2 AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle.

Titre IV :

Dispositions applicables aux zones agricoles

Il s'agit d'une zone à vocation agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

La zone est exposée au risque inondation et comprend des zones inondées constatées (ZIC). Les terrains concernés par ce risque devront prendre en compte ce risque en respectant les mesures énoncées.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur Aa qui reprend les constructions à usage d'activités isolées en plaine agricole
- un sous-secteur Ae qui reprend les équipements isolés : le centre de secours incendie
- un sous-secteur Aj qui reprend les zones agricoles à vocation de jardins ouvriers.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

EN ZONE A :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations indispensables à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation indispensables aux personnes dont la présence à proximité immédiate est obligatoire pour l'exploitation et l'activité agricole (notamment pour assurer les soins aux cheptels présentés sur le site), ~~dans la limite de deux logements par exploitation.~~
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone, restent limités et constituent un prolongement de production ou ont pour support l'exploitation.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- les centres équestres, hors activités de spectacle,
- les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité, et d'être limité à 6 emplacements,
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, défense incendie, et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement.
- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, artisanat et restauration.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements de services publics ou d'intérêt collectif (y compris les stations d'épuration) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation

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

L'extension et la création d'abris et de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
- que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, après sinistre.

SUR LES SOUS-SECTEURS Aa :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

Les constructions et installations liées aux services et équipements publics,

Les constructions à usage d'habitation en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements

L'extension et la création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve :

- d'être d'une superficie inférieure à 50 m² d'emprise au sol,
- que la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 mètres,
- d'être implantée sur un terrain continu à une parcelle bâtie.

L'extension et les annexes des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
- que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

DANS LES ZONES CONCERNEES PAR UNE ZONE INONDEE CONSTATEE :

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI APRES :

- la création de bâtiments indispensables à une exploitation agricole ou liées au fonctionnement d'une exploitation existante à condition que la surface de plancher créée soit située au dessus de la côte d'eau connue + 20 cm.
- La création de constructions à usage d'habitation indispensables aux personnes dont la présence à proximité immédiate est obligatoire pour l'exploitation et l'activité agricole

à condition :

- de ne pas créer de cave sous-sol,
 - de ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue
 - que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum d'une unité foncière.
- La modification ou extension d'un bâtiment existant sous réserve de :
- ne pas créer de cave sous sol,
 - ne pas créer de surface de plancher au dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue,
 - que les remblais soient strictement limités à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

SUR LES SOUS-SECTEURS Ae,:

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

- Les extensions et les annexes des équipements publics et de services existants.

SUR LES SOUS-SECTEURS AJ :

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

- La construction d'annexes et abri de jardin dans la limite de 40m² d'emprise au sol et de 3 m de faitage.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le

pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être

subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale 947.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales 166, 168, 169, 171, 173, 174 et 174^E
- 10 mètres des autres voies publiques et privées de desserte.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les autres constructions.

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

- des limites des zones U d'habitat et 1AU ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Les extensions devront respecter les règles suivantes :

- Elles se feront prioritairement dans le sens ou perpendiculaire au bâti existant.
- La façade devra présenter à minima le même retrait par rapport à la voirie que le bâtiment principal.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zone A : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans une limite de 40m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autres qu'à usage d'habitation est fixée à 12m au faitage.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées si la hauteur maximale au faitage et aux égouts n'est pas supérieure à celle du bâti existant connexe à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans la limite de 3,20m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

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

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

Pour les constructions et leurs extensions à usage d'habitation :

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Dans le cas d'une extension, les caractéristiques architecturales du bâtiment étendu doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux

de briques, les modénatures et décorations. Les matériaux des extensions devront avoir un aspect le plus proche possible de la bâtisse originelle.

Pour plus de précisions, veuillez consulter les fiches de recommandations architecturales en annexe du PLU.

Couvertures :

Les constructions et leurs extensions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas. Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées. Dans le cadre d'une extension à vocation d'habitat, le faitage et l'égout devront être dans la continuité de ceux de la bâtisse attenante.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les constructions annexes :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des pergolas, garages, annexes et extension n'ayant pas vocation d'habitat.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou mono-pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement, Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements. Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

Les portails devront avoir une hauteur n'excédera pas 1,60m de haut.

- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES :

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

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf.

décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent être agrémentées par des arbres de hautes tiges et des haies d'essences régionales sauf forme de bosquets.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les mares ou points d'eau caractéristiques du paysage du Bas-Pays doivent être impérativement maintenus et entretenus.

Dans le cas de plantations de berges, celles-ci comporteront des arbres de hautes tiges et des buissons uniquement d'essences régionales.

Tout arbre de haute tige abattu, devra être remplacé par un autre arbre de même essence. –

Les fossés existants seront impérativement maintenus et entretenus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres ni aux parties de bâtiments comportant des dispositifs de ventilation naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

Titre V :

Dispositions applicables aux zones naturelles

Il s'agit d'une zone naturelle protégée pour la qualité et la richesse de ses paysages et de ses milieux naturels et pour son intérêt écologique.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

DIVISION DE LA ZONE EN SOUS-SECTEURS

La zone comporte :

- un sous-secteur NI : qui reprend le parc urbain du cœur de bourg, situé sur l'arrière de la mairie.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :

EN ZONE N ET NL :

Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques.

Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et à la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ACCES AUTOMOBILE

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera aménagé sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

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

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

DESSERTE EN ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité doit être desservie par un réseau de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) ou récupération (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire.

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

Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire :

- S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale,
- A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après :

Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, joint au dossier relatif aux annexes sanitaires.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou

des effluents non traités est interdite.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de l'axe de la route départementale 169
- 10 mètres des autres voies publiques et privées de desserte.

Les extensions doivent être implantées, de préférence, dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

Aucune construction y compris annexes et abris de jardin, aucune clôture et plantations ne peut être édifiée à moins de 7 mètres :

- des berges des courants entretenus par l'USAN.

Les constructions est installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une

surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les autres constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de **3** mètres.

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Maçonneries :

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots,...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas des pergolas, garages, annexes et extensions.

Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
 - Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
 - Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.
- **Sur cour et jardin et sur limites latérales secondaires des constructions implantées à l'angle de deux voies**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur composition reste libre.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

4) Autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle.

Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication (y compris TIC)

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opérations d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent être agrémentées par des arbres de hautes tiges et des haies d'essences régionales sauf forme de bosquets.

L'utilisation du thuya et cyprès, est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées d'essence locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les mares ou points d'eau caractéristiques du paysage du Bas-Pays doivent être impérativement maintenus et entretenus.

Dans le cas de plantations de berges, celles-ci comporteront des arbres de hautes tiges et des buissons uniquement d'essences régionales.

Tout arbre de haute tige abattu, devra être remplacé par un autre arbre de même essence. –

Les fossés existants seront impérativement maintenus et entretenus.

Les unités de boisements et haies bocagères, repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des éléments paysagers à préserver.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages : il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux.

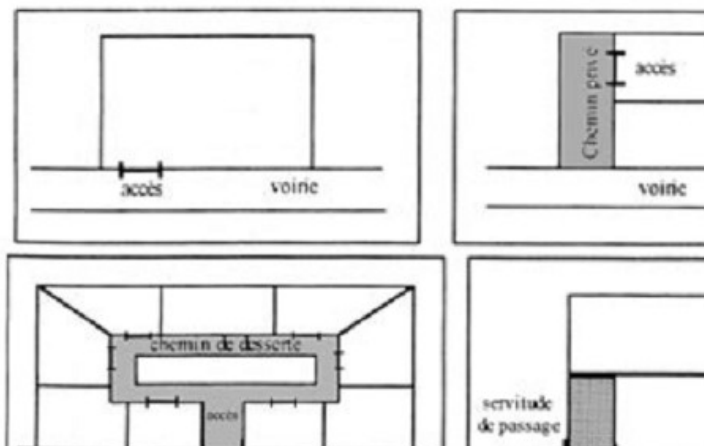
Titre VI : Lexique

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être

considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.



lucarne retroussée ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



Aménagement des combles:



- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. La « surface de plancher » est définie comme la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Calculée à partir du nu intérieur, elle ne prend pas en compte les murs extérieurs afin de ne pas compromettre les efforts d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Entrant en vigueur à compter du 1er mars 2012, cette réforme exige l'édiction d'un décret, notamment pour préciser les surfaces pouvant être déduites.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.
- les voies sont ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut ou leur

fonction.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Titre VII : Annexes

ANNEXE 1 : Liste des essences locales

Conseil Général du PA

OXYGEN

LISTE DES ESSENC

(Taille maximale : plants de 8 à 10 cm de

ARBRES

	F
	I
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	I
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	I
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	I
Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>)	I
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	F
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	I
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	I
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	I
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	I
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	S
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	S
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	S
Orme des montagnes (<i>Ulmus montana</i>)	S
Peuplier grisard (<i>Populus alba</i>)	S
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	S
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	S
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	S
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	S
Tilleul commun (<i>Tilia sylvestris</i>)	T
Tilleul cordé (<i>Tilia cordata</i>)	T
Tilleul à feuilles larges (<i>Tilia platyphyllos</i>)	T

ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)

ARBRES FI

POMMIERS

Argilière
James Grieve
Reine des Reinettes
Ingrid Mary
Cox's Rouge des Flandres
Belle de Boskoop rouge
Akane
Melrose
Jacques Lebel
Colapuis
Cabaret
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de France
Reinette de Fugelan
Belle Fleur Double
Précoce de Virvigné

PRUNIERS

Conducta (Reine-Claude d'Althaus)
Reine-Claude d'Oullins

ANNEXE 2 : Descriptif des clôtures autorisées

Pour toute création d'une clôture, il sera demandé une déclaration de travaux.
Toutes les zones sont concernées.

Seules les clôtures citées ci-dessous sont admises pour la façade.

1- les haies vives d'une hauteur inférieure à 1.2 m de préférence d'essence locale (comme hêtre champêtre, troène,)



2- les grillages de hauteur inférieure à 1.2 m.



3- les murets de hauteur inférieure à 0.8 m en brique ou en crépis suivant le type de maison



4- les murets de hauteur inférieure à 0.8 m surmontés d'un grillage ou de toute palissade à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.2 m. le muret sera en brique ou en crépis suivant le type de maison



Les clôtures mitoyennes sont libres mais ne peuvent excéder 2 m.