

DEPARTEMENT DE LA SOMME

ARGOEUVES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Approbation

REGLEMENT

4

Vu pour être annexé la délibération du
conseil municipal du :
Le Maire

Gérard PRUVOT

LATITUDES

CABINET D'ABBEVILLE

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE

☎ 03 22 24 08 71 – 📠 03 22 24 45 87

Mél : abbeyille@latitudes-ge.fr

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	10
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	14
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	20
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	24
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	26
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	31
9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH.....	36

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire d'ARGOEUVES couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles UAa, UAc, UAp, UE, UF, UF1 et US correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par le sigle AU, correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par le sigle A, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par les sigles N, Nj, Np et NH, correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

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

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

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

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

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

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

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

3) Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Dans le secteur UAa, la façade avant ou le pignon des constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit en retrait.

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

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Dans le secteur UA_c, la façade avant ou le pignon des constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Dans le secteur UA_p, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

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

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

La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 3 mètres.

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage mesuré à l'angle de la construction le moins élevé du terrain naturel.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et d'infrastructure.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UA_p, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Les constructions répondant de l'architecture bioclimatique, de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) ou des logiques de développement durable peuvent déroger aux dispositions de l'article UA 11.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et d'infrastructure.

2) Volumes et terrassements

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

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur terre sont interdites.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente de 40° minimum par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants minimums.

Il n'est pas fixé d'angle minimum de toiture pour les annexes et les extensions

b) Couverture :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux dominant dans l'environnement immédiat (tuiles rouges ou amarantes flammées, ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire).

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

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Dispositions particulières

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

c) Ouvertures en toitures :

Les chiens-assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes ces lucarnes) sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et doivent être encastrés dans la toiture.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

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

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

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

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

b) Matériaux :

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

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

L'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Dispositions particulières

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

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façades ou pignons doivent être plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres ou baies vitrées.

Les caissons des volets roulants doivent être placés à l'intérieur des constructions ou exceptionnellement à l'extérieur sans débordement sur la façade.

5) Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété, sauf pour les constructions implantées en alignement de voirie.
- 2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.
- 3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone :** aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation autres que celles destinées au logement de gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de commerces ;
- 4) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 5) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur. Les ouvrages doivent être dimensionnés pour répondre à une pluie décennale. Pour les pluies exceptionnelles, des espaces temporairement inondables doivent être prévus sur chaque parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques).

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries situées à l'intérieur des parcelles sont soumises à un pré-traitement par un système à même de piéger toute pollution par hydrocarbures permettant un rejet conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'une retenue des pollutions accidentelles avant infiltration.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 10 mètres pour les bâtiments industriels ou de dépôts
- de 5 mètres pour les bâtiments d'habitation autorisés ou de bureaux.

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

En fond de parcelle, et quand la limite jouxte une parcelle inconstructible, l'implantation d'un bâtiment accolé à l'immeuble existant et jusqu'en limite parcellaire de fond, est admise.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

3) Toitures

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de types carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, bétons cellulaires...), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

c) Ouvertures :

Non réglementé.

5) Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être aménagées en espaces verts.

Les espaces aménagés en espaces verts, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation autres que celles destinées au logement de gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès sur la RD1001 n'est autorisé.

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

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

Les accès ont une largeur minimale de 5 mètres.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à la parcelle ou en cas d'impossibilité technique être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales directement et sans stagnation dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées :

- à une distance de 30 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD1001, sauf impossibilité technique du fait de la présence de la servitude liée aux lignes électriques. Dans ce dernier cas, les constructions ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 30 mètres du bord de la chaussée de la RD1001 ;
- à une distance d'au moins 4 mètres du bord de la chaussée de la voie communale n°3 ;
- à une distance d'au moins 15 mètres du bord de la chaussée des voies publiques à créer, à l'intérieur de la zone.

Un retrait minimal de 2 mètres doit être respecté pour l'implantation des équipements publics et d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres des limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions liées aux équipements publics et d'infrastructure peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Lorsqu'elles s'en écartent la distance de retrait doit être au minimum de 3 mètres.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'infrastructure.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions liées aux équipements publics et d'infrastructures n'est pas réglementée.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UF1, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres absolus par rapport au niveau naturel des terrains avant intervention.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres absolus par rapport au terrain naturel avant intervention.

Des dépassements ponctuels de la hauteur maximale autorisée peuvent être admis pour les éléments techniques en toiture.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Les portes sectionnelles et accès de service sont interdits sur les façades en bordure de RD1001.

2) Volumes et terrassements

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

3) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.

L'utilisation de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux pans de bois est interdite.

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée. Pour les façades, le béton teinté dans la masse, le bardage bois ou métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont les seuls admis.

Les façades secondaires peuvent être recouvertes de végétation grimpante.

Les enduits sont autorisés à hauteur de 10% de la surface totale des façades du bâtiment, sous forme de soubassement, d'acrotère ou de soulignement des arêtes du bâtiment.

L'utilisation de produits verriers pour la mise en évidence de la structure est à privilégier.

Les éléments de structure visibles peuvent être soit métalliques, soit en béton, soit en bois.

L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociments est interdite.

4) Couleurs

Sont autorisées les gammes de couleur allant du gris au noir ainsi que les tonalités naturelles des matériaux tels que le béton, le bois et l'acier.

L'utilisation ponctuelle de la couleur peut être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment, à hauteur de 5% de l'ensemble des façades du bâtiment.

5) Clôtures

Les clôtures en limite de zone :

Les clôtures sont obligatoires. Elles sont constituées d'un treillage métallique noir à mailles rectangulaires en panneaux d'une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue afin de permettre la plantation continue d'un accompagnement végétal de part et d'autre de la clôture.

Les clôtures sur le domaine public à l'intérieur de la zone :

Les clôtures en limite du domaine public sont obligatoires. Elles sont constituées d'une maçonnerie en béton non teinté d'une hauteur de 0,80 mètre surmontée ou non d'un treillage métallique noir à mailles rectangulaires.

Elles peuvent être doublées sur le domaine privé d'une haie vice d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les accès principaux doivent être marqués par un portail en acier ou bois, ajouré ou plein, d'une hauteur de 2 mètres maximum, dissimulable en position ouverte derrière un mur en béton non teinté d'une hauteur de 2 mètres sur une longueur de 5 mètres. Le mur peut intégrer les enseignes et les installations techniques de type compteurs.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures sont facultatives.

Elles sont végétales et/ou de type grillage rigide ou treillage métallique noir à mailles rectangulaires en panneaux d'une hauteur de 2 mètres.

6) Enseignes

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier ou dans le mur marquant l'accès principal.

Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.

Les totems et signalétiques particulières, lorsqu'ils sont indépendants des constructions, sont interdits.

7) Dépôts et locaux techniques

Les locaux techniques doivent être réalisés sur le côté ou à l'arrière des bâtiments et intégrés par des trames végétales (arbres tiges et arbustes locaux en dominant ou en cépée) fixées sur des treillis métalliques ou bois.

8) Toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être de teinte foncée, en harmonie avec la couleur du bâtiment.

Les matériaux réfléchissants ne sont pas admis, sauf s'ils sont destinés à l'énergie solaire.

9) Eléments techniques en toiture

Les éléments techniques installés en toiture doivent faire l'objet d'un traitement permettant leur dissimulation, de type ceinture de bardage bois ou métal ajouré ou non, de teinte foncée en harmonie avec la couleur du bâtiment.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Le stationnement des véhicules de livraison en attente de chargement ou de déchargement doit se faire en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs, sur la base de :

- 2 places de parking par tranche de 40m² de surface utile de bureaux
- 1 place de parking par tranche de 100 m² de surface utile de local d'activité ou d'atelier de fabrication
- 1 place de parking par tranche de 500 m² de surface utile d'entrepôt, de réserve ou d'atelier de cautionnement attenant.

Les établissements commerciaux doivent justifier spécifiquement le dimensionnement de leur parking lors de leur demande d'autorisation.

Toute aire de stationnement de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, avec circonférence de 25 à 30 cm mesurés à un mètre du sol, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou équivalent. Ces plantations doivent être préférentiellement groupées.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales (Fraxinus excelsior (frêne commun), Corylus avellana (Noisetier pédonculé), Carpinus betulus (Charme), Quercus robur (Chêne pédonculé), Fagus sylvatica (Hêtre), Acer campestre (Erable champêtre), Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles), Acer pseudoplatanus (Erable sycomore), Acer platanoïdes (Erable plane)...).

La surface des espaces verts doit couvrir un minimum de 25% de la surface totale de la parcelle répartis entre engazonnement ou prairie et massif planté, à raison d'un plan minimum pour 50 m² et 10% minimum en haute tige, dont plans forestiers, baliveaux et arbustes. Ces derniers doivent être préférentiellement organisés en boqueteaux.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés et entretenus en attendant leur utilisation définitive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation autres que celles destinées au logement de gardiennage des activités autorisées sur la zone ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 4) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE US 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doivent pas excéder 50m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

3) Toitures

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de types carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, bétons cellulaires...), ainsi que l'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

c) Ouvertures :

Non réglementé.

5) Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être aménagées en espaces verts.

Les espaces aménagés en espaces verts, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

La zone 2AU « Au Chemin d'Amiens » pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% des logements potentiels sur la zone 1AU « Les Aires de Rome » auront fait l'objet d'une délivrance de permis de construire

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les habitations destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles nécessitant la proximité des exploitants ;
- 2) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 3) dans le secteur exposé au bruit des RD1001 et RD12, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions à usage d'activités ne doivent pas excéder 16 mètres au faîtage.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

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

2) Volumes et terrassements

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

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

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

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couvertures :

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

c) Ouvertures en toitures :

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

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

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

b) Matériaux :

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

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

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

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

5) Clôtures

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

6) Ouvrages techniques divers

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les bâtiments de longueur supérieure à 30 mètres doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols.
- 5) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

En **zone N** et **secteurs Nj** et **Np**, sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

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

Dispositions particulières :

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

En **secteur Np**, ne sont autorisés que :

- les aménagements paysagers des parcs et des équipements légers de loisirs (piscine et court de tennis par exemple) sous réserve de leur intégration paysagère
- la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur, en particulier l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

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

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

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

*de l'accord préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur le dispositif retenu.
L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage. »*

3) Réseaux électriques

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

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

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

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

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Dispositions particulières :

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

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

En **secteur Nj**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

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

2) Volumes et terrassements

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

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

Les constructions sur tertre sont interdites.

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

3) Toitures

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

Non réglementé.

b) Matériaux :

Non réglementé.

5) Clôtures

Non réglementé.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les « espaces boisés classés » de moins de 4 ha figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans (sauf peupleraies) et d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L311-1 à L311-5 du Code Forestier relatifs aux défrichements, et L311-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et Caisses d'Épargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 2) l'extraction de la tourbe dans les vallées et marais, sous réserve que la remise en état des lieux soit effectuée de façon à ce qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère du site environnant et aux éléments naturels le composant ; l'extraction doit obligatoirement, préalablement à toute entreprise, avoir fait l'objet d'une étude de plan d'exploitation dûment acceptée par les autorités compétentes sous l'égide de la ou des municipalités intéressées ;
- 3) l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes
- 4) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE NH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

3) Réseaux électriques

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

ARTICLE NH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

3) Toitures

Non réglementé.

4) Pignons et façades

Non réglementé.

5) Clôtures

Non réglementé.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE NH 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.