

**MAIRIE**

**8 Place de l'église**

**59780 CAMPHIN EN PEVELE**

**Téléphone : 03 20 41 95 39**

**Fax : 03 20 64 13 82**

**E-mail : [contact@camphin-en-pevele.fr](mailto:contact@camphin-en-pevele.fr)**

**Département du Nord**

**COMMUNE DE  
CAMPHIN-EN-PEVELE**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**P.L.U approuvé le 09 Novembre 2005  
Modifié les 29 Mai 2006, 1er septembre 2008 et 31 janvier 2011.**

**Révision simplifiée approuvée  
par délibération du Conseil Municipal  
le 31 janvier 2011.**

**SEPTEMBRE 2014**

# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION  
DES REGLEMENTS DE ZONE Page 4

TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

-Chapitre I -Zone U, comprenant les secteurs UA, UB et UC Page 10  
-Chapitre II -Zone UE Page 19  
-Chapitre III -Zone Us1 Page 26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

-Chapitre IV -Zone 1 AU, comprenant le secteur 1 AUe Page 30  
-Chapitre V -Zone 1 AUh Page 38  
-Chapitre VI -Zone 1 AUs Page 45  
-Chapitre VII -Zone 2 AU Page 51

TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET  
NATURELLES

-Chapitre VIII -Zone A, comprenant un secteur Ap Page 54  
-Chapitre IX -Zone N, comprenant le secteur Nh Page 60

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES** **ET** **MODALITES D'APPLICATION** **DES REGLEMENTS DE ZONES**

## SECTION I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de CAMPHIN-EN-PEVELE.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

##### I - Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### II - Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine.
- 3) La réglementation sur les Installations Classées.
- 4) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 5) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte 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 ».
- 6) Arrêté de 1992 sur le bruit.
- 7) Traité de Courtrai du 28 Mars 1820.
- 8) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 9) Loi du 30 Juillet 2003, concernant l'archéologie et les fouilles.
- 10) Loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.

- 11) Le SDEC approuvé le 14 Mai 2004.
- 12) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.
- 13) Le plan d'alignement de la R.D 93 qui peut être consulté en Mairie de CAMPHINEN-PEVELE.

## **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I - Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles**

1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont :

- **La zone U**, zone urbaine mixte à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces. La zone U comprend trois secteurs :
  - Un secteur UA, du centre,
  - Un secteur UB, de l'extension,
  - Un secteur UC, à faible densité.
- **La zone UE**, zone urbaine destinée à des entreprises artisanales et de services.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme, comprenant un secteur 1 AUe, réservé à la station d'épuration, au stationnement des bus scolaires et à des activités commerciales et économiques.
- Zone 1 AUh**, zone d'urbanisation à court terme réservée exclusivement à l'habitat.
- Zone 1 AUs**, zone mixte d'urbanisation future à court terme, réservée à dominante d'activités sportives et de services,
- Zone 2 AU**, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

-**Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Un secteur Ap est compris dans cette zone, les constructions devront être accompagnées d'une intégration paysagère renforcée.

-**Les zones naturelles et forestières** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant un secteur Nh d'habitat existant.

## **II - Les documents graphiques font apparaître**

1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

### **2) Bâtiments existants de toute nature**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### **3) Lotissements et opérations groupées**

Les dispositions des articles 3, 5, 6,7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un P.L.U peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

## **ARTICLE V - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un P.L.U qui intervient postérieurement, il peut être fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II**

### **MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE**

#### **A - Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU**

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

#### **B - Reconstruction de bâtiments sinistrés**

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## **SECTION III**

### **RAPPELS D'OBLIGATIONS**

#### **Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

## **SECTION IV**

### **DEFINITION DE TERMINOLOGIES**

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

#### **Ilot de propriété (encore dit unité foncière)**

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

#### **Opération groupée**

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

#### **Accès**

Voie qui permet d'entrer.

#### **Voirie**

Ensemble des voies et des espaces libres permettant la circulation des véhicules et des piétons, incluant les aires de stationnement des véhicules.



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

La zone U comprend trois secteurs :

- le secteur UA, zone mixte centrale,
- le secteur UB, zone mixte,
- le secteur UC, zone mixte à faible densité.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les éoliennes,
- La création de stations services,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires.

#### **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services ne comportant pas d'installations classées dans la mesure où

toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,

- L'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, au total. Les matériaux employés doivent être similaires aux constructions proches,
- L'extension de bâtiments d'élevage existants dans la mesure où ils répondent aux normes en vigueur,
- Les forages sous réserve qu'ils correspondent à des installations de géothermie.

## **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 10 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5,50 mètres.

Dans le secteur UA, l'emprise minimale doit être de 8 mètres et la largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

## **ARTICLE U 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement, et qu'il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

#### c) Eaux pluviales

L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis

des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

### **ARTICLE U 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur UC : En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE U 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation le long de la RD 93 doit être réalisée selon le plan d'alignement.

Dans les secteurs UA et UB : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dans le secteur UC : La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Les autres façades ou pignons doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres à partir de la limite de ce piétonnier.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

Les logements sociaux financés par l'Etat peuvent ne pas respecter ces règles.

### **ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir des reculs minimums imposés à l'article 6 :

-Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

-Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres ; si

elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées des limites selon un minimum de 4 mètres.

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

-Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

-Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (garages...) dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative.

-Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Les carports peuvent être implantés dans les marges de recul à condition qu'ils soient accolés à l'habitation principale.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

Les logements sociaux financés par l'Etat peuvent ne pas respecter ces règles.

#### **ARTICLE U 08 - 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour le nouveau local à édifier, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE U 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UA :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

**Dans le secteur UB :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 48 % de l'unité foncière.

**Dans le secteur UC :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les résidences aînées, jeunes ou logements avec prêts aidés par l'Etat, ainsi que pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur UA :**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

### **Dans le secteur UB :**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

### **Dans le secteur UC :**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux aménageables.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les constructions et installations 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 panneaux solaires sont autorisés.

### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,

### **2) Dispositions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation**

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés :

-en brique de couleur dans la gamme des rouges,

-en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs. Les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge, brune ou noire ; la tuile peut être mate ou vernissée. Un pourcentage de toiture terrasse de 50 % par rapport à l'ensemble de la toiture est admis.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

#### c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en brique de couleur dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect s'intégrant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge ou brun).

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter. Les matériaux autorisés sont les tuiles ou les tôles-tuiles.

#### d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limites séparatives d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

-de grilles,

-d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive. Ce grillage comme toute clôture devra être placé en limite de propriété et la haie plantée avec une marge de recul d'un minimum de 50 cm.

-d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

-de claustra bois.

Les murs d'intimité sont autorisés sur 4 mètres de profondeur à l'arrière des constructions, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

#### e) Restauration et reconstruction

Les restaurations et reconstructions doivent respecter le caractère initial du bâtiment.



## **ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, non compris la ou les places de garage.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche entamée de 5 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour toute création de logements dans une construction existante, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, non compris la ou les places de garages.
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche entamée de 5 logements.

## **ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les hangars, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les logements sociaux financés par l'Etat peuvent ne pas respecter ces règles.

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à des entreprises artisanales et de services.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- L'extension de bâtiments d'élevage existants,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les éoliennes,
- La création de stations services,
- La création de tout établissement comportant des installations classées,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires.

## **ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

-Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services ne comportant pas d'installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,

-Les constructions d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire, pour le bon fonctionnement, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités eux-mêmes,

-Les forages sous réserve qu'ils correspondent à des installations de géothermie.

## **ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 10 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5,50 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

## **ARTICLE UE 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

### **ARTICLE UE 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les autres façades ou pignons doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les carports peuvent être implantés dans ses marges de recul à condition qu'ils soient accolés à la construction principale.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres à partir de la limite de ce piétonnier.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

### **ARTICLE UE 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

-Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

-Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres ; si elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être éloignées des limites selon un minimum de 4 mètres.

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

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE UE 08 - 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour le nouveau local à édifier, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 48 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

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

##### **1) Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les constructions et installations 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 panneaux solaires sont autorisés.

##### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

## **2) Dispositions particulières**

### a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite de couleur dans la gamme des blancs, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge, brune ou noire ; la tuile peut être mat ou vernissée. Un pourcentage de toiture terrasse de 50 % par rapport à l'ensemble de la toiture est admis.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

### c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en brique de couleur dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect s'intégrant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile (rouge ou brun).

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter. Les matériaux autorisés sont les tuiles ou les tôles-tuiles.

### d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limites séparatives d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

-de grilles,

-d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive. Ce grillage comme toute clôture devra être placé en limite de propriété et la haie plantée avec une marge de recul d'un minimum de 50 cm.

-d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

-de claustra bois.

#### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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.

#### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les hangars, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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



## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us1**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à des équipements de sports et de loisirs.

#### **ARTICLE Us1 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article Us1 02.

#### **ARTICLE Us1 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs.

-Les constructions et logements nécessaires au fonctionnement, à la surveillance et la gestion des équipements et installations autorisés.

-Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### **ARTICLE Us1 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

##### **1 - Accès**

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

##### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

#### **ARTICLE Us1 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et qu'il est conçu pour être mis hors circuit lors du raccordement au réseau collectif

### b) Eaux pluviales

L'emploi de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE Us1 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Us1 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique...) peuvent ne pas respecter ces reculs.

## **ARTICLE Us1 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique...) peuvent ne pas respecter ces reculs.

## **ARTICLE Us1 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE Us1 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE Us1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Us1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Les citernes, les installations électriques, les aires de stockage doivent être enfouies ou masquées.

### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris.. réalisés avec des moyens de fortune.

## **ARTICLE Us1 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Us1 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les essences utilisées seront variées et adaptées au climat local.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

## **ARTICLE Us1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée.

Cette zone comprend un secteur 1AUe, destiné à accueillir la station d'épuration, le stationnement des bus scolaires et les activités commerciales et économiques.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les éoliennes,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires.

##### Dans le secteur 1AUe :

-Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées aux trois derniers alinéas de l'article 2.

#### ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble, dans la mesure où le programme comporte un minimum de 5 lots ou de 5 logements individuels,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services ne comportant pas d'installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (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,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les forages sous réserve qu'ils correspondent à des installations de géothermie.

**Dans le secteur 1AUe, ne sont autorisées que :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les équipements d'assainissement (la station d'épuration).
- Les constructions liées à la station d'épuration ou nécessaire au fonctionnement de la station d'épuration, tel que les éventuels logements de gardien, à condition qu'ils soient intégrés de façon paysagère.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de services, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, ainsi que les éventuels bâtiments annexes telles que les bâtiments nécessaires aux personnels ou les logements de gardien nécessaires, à condition qu'ils soient intégrés à la construction de l'activité.

**ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

**1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5,50 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5,50 mètres.

Les voiries ne pourront avoir une emprise totale inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être prévues de telle façon, qu'elles pourront être prolongées sans destruction de bâtiments.

## **ARTICLE 1 AU 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

-Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

-Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

-Il est en adéquation avec la nature du sol,

-Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Elle est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

L'écoulement de drainage des terres agricoles de la plaine de la Basse Couture devra être préservé.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

**3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.



## **ARTICLE 1 AU 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1 AU 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les autres façades ou pignons doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les carports peuvent être implantés dans ses marges à condition qu'ils soient accolés à la construction principale.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

## **ARTICLE 1 AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Pour les abris de jardins, abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faitage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

## **ARTICLE 1 AU 08 - 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour le nouveau local à édifier, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1 AU 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les résidences aînées, jeunes ou logements avec prêts aidés par l'Etat, ainsi que pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. (R+1+C).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres au faitage.

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

### **1) Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les constructions et installations 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 panneaux solaires sont autorisés.

### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris.. réalisés avec des moyens de fortune.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a) Constructions à usage d'habitation**

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect et la

couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge, brune ou noire ; la tuile peut être mate ou vernissée. Un pourcentage de toiture terrasse de 50 % par rapport à l'ensemble de la toiture est admis.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

#### c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les matériaux autorisés pour les toitures sont les tuiles ou les tôles-tuiles dans la gamme des rouges.

Dans le secteur 1AUe, les toitures terrasses sont autorisées.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures ne doivent pas être de couleurs vives. Le blanc pur est interdit.

#### d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limites séparatives d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

-de haies vives

-de grilles,

-d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive. Ce grillage comme toute clôture devra être placé en limite de propriété et la haie plantée avec une marge de recul d'un minimum de 50 cm.

-d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

-de claustra bois.

Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

## **ARTICLE 1 AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des résidences de personnes âgées, des logements locatifs aidés, et des habitations et locaux qui peuvent être nécessaires au fonctionnement de la résidence pour personnes âgées, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement, hors garage.

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche entamée de 5 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

### **Dans le secteur 1 AUe :**

Un nombre d'emplacement correspondant aux besoins des activités doit être prévu. Un traitement paysager des espaces de parking doit être réalisé.

## **ARTICLE 1 AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

### **Dans le secteur 1 AUe :**

Les plantations d'essences locales doivent accompagner les constructions, afin de permettre une intégration paysagère renforcée.

## **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh**

Il s'agit d'une zone d'habitat, d'urbanisation future de faible densité, insuffisamment ou pas équipée.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE 1 AUh 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les éoliennes,
- La création d'installations classées,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires.

#### **ARTICLE 1 AUh 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré

conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble, dans la mesure où le programme comporte un minimum de 5 lots ou de 5 logements individuels,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les forages sous réserve qu'ils correspondent à des installations de géothermie.

## **ARTICLE 1 AUh 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5,50 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voiries ne pourront avoir une emprise totale inférieure à 10 mètres.

Les voiries doivent être prévues pour être prolongées sans destruction de bâtiments.

## **ARTICLE 1 AUH 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

-Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

-Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

-Il est en adéquation avec la nature du sol,

-Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Elle est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### c) Eaux pluviales

L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

L'écoulement de drainage des terres agricoles de la plaine de la Basse Couture devra être préservé.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

### **3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

#### **ARTICLE 1 AUh 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 AUh 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les autres façades ou pignons doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les carports sont autorisés dans les marges de recul à condition qu'ils soient accolés à la construction principale.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE 1 AUh 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.



Pour les abris de jardins, abris à bûches non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 12 m<sup>2</sup> de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faitage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE 1 AUh 08 – 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour le nouveau local à édifier, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1 AUh 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1 AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur absolue**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. (R+1+C).

#### **ARTICLE 1 AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les constructions et installations 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 panneaux solaires sont autorisés.

##### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

## **2) Dispositions particulières**

### a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en brique de couleur dans la gamme des rouges.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge, brune ou noire ; la tuile peut être mate ou vernissée. Un pourcentage de toiture terrasse de 50 % par rapport à l'ensemble de la toiture est admis.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

### c) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limites séparatives d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doivent être constituées soit :

-de haies vives

-d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

## **ARTICLE 1 AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

-au minimum trois places de stationnement par logement, hors garage.

-à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche entamée de 5 logements.

### **ARTICLE 1 AUh 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les plantations d'essences locales doivent accompagner les constructions, afin de permettre une intégration paysagère renforcée.

### **ARTICLE 1 AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU<sub>s</sub>

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à dominante d'activités sportives, et de services liés aux activités sportives.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### ARTICLE 1 AU<sub>s</sub> 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

##### Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les éoliennes.
- Les stands de tir et les pistes de karting,

#### ARTICLE 1 AU<sub>s</sub> 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités sportives, artisanales, commerciales, de bureaux, de restauration, hôtellerie, de soins aux sportifs ou de services en complément de l'activité sportive dévolue à ce

site ou de services ne comportant pas d'installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (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,

-Les logements à condition d'être liés au fonctionnement, à la surveillance et la gestion des établissements à usage d'activités sportives. L'implantation de ces logements ne doit pas compromettre l'unité de ce site et être en rapport avec l'activité directe à vocation sportive dévolue à ce site,

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

-Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

-Les forages sous réserve qu'ils correspondent à des installations de géothermie.

## **ARTICLE 1 AUS 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5,50 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voiries ne pourront avoir une emprise totale inférieure à 10 mètres.

## **ARTICLE 1 AUS 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et qu'il est conçu pour être mis hors circuit lors du raccordement au réseau collectif

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Elle est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

L'écoulement de drainage des terres agricoles devra être préservé.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

### **3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

#### **ARTICLE 1 AUs 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1 AUs 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE 1 AUs 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter en respectant une marge d'isolement d'au minimum 5 mètres.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE 1 AUs 08 - 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour le nouveau local à édifier, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1 AUs 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1 AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur absolue**

La hauteur de toutes les constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 18 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 1 AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

Les constructions et installations 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 panneaux solaires sont autorisés.

### **Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris.. réalisés avec des moyens de fortune.

## **ARTICLE 1 AUs 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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.



### **ARTICLE 1 AUs 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

### **ARTICLE 1 AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

#### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés :  
-Les équipements publics.  
-Les clôtures.

#### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES ET  
NATURELLES**

## **CHAPITRE VIII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un secteur Ap de protection paysagère, où les constructions doivent être accompagnées d'un renforcement de l'intégration paysagère.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

##### **Dans le secteur Ap, sont également interdites :**

- Les installations et constructions nuisantes, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux.

#### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,

-Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole,

dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,

-Les bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial et architectural pourront changer de destination dans les domaines de l'artisanat et de l'habitation.

Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage. Le changement de destination de bâtiments est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
- La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de deux logements supplémentaires, soit à usage d'activités directement liées à l'activité agricole.
- Le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel. Sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings ou métalliques.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
- Chaque logement doit être pourvu de trois places de parking minimum sur le terrain de ces logements.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

**Dans le secteur Ap :** sont autorisées :

- le développement des installations classées présentes à la date d'approbation du P.L.U, à condition que ce développement soit nécessaire aux exploitations agricoles présentes dans ce secteur (mise aux normes, agencement, agrandissement).

## **ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 5,50 mètres.

## **ARTICLE A 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains. Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricoles, sous réserves de la réglementation en vigueur.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

-il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

-les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,

-il est en adéquation avec la nature du sol,

-il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

#### b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

### c) Eaux pluviales

L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE A 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Toutefois dans le cas de contraintes techniques d'exploitation de mise aux normes ou d'agrandissement, cette marge de recul de 10 mètres peut être supprimée à condition que les voiries soient des chemins d'exploitations agricoles d'un minimum de 6 mètres d'emprise.

En bordure de l'autoroute A27, ce recul est porté à 100 mètres de l'axe de cette voie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

### **ARTICLE A 07 - 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 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 5 mètres.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.



Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (poste EDF, téléphonique) peuvent ne pas respecter ces reculs.

#### **ARTICLE A 08 - 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 A 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage.

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

##### **Sont 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 bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales. Toute plantation doit être remplacée par une plantation d'essences locales.

Dans le secteur Ap :

Toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment sur ses façades et pignons à terme jusqu'à hauteur du faîtage, interrompue exclusivement pour les portes d'entrées dans le bâtiment.

Cette intégration paysagère peut être modulée en fonction de l'activité de l'exploitation.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

## **CHAPITRE IX**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.  
Cette zone comporte un secteur Nh, d'habitat existant.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

#### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

#### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.

-Les clôtures.

-La restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

**Dans le secteur Nh,** ne sont admis que :

-L'extension des bâtiments existants dans la limite de 25 % de l'emprise existante, à la date d'opposabilité du P.L.U.

-Les annexes aux constructions autorisées.

#### **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

##### **1 - Accès**

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie. Aucun accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Elles doivent être conçues de façon à être prolongées sans destruction de bâtiment.

## **ARTICLE N 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

-il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

-les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,

-il est en adéquation avec la nature du sol,

-il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement

conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **2 - Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

### **ARTICLE N 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

Lorsqu'il s'agit d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, l'implantation peut se faire dans cette marge de recul.

En cas de destruction ou de reconstruction, la nouvelle construction peut se faire avec une marge de recul par rapport à la voirie.

En bordure de l'autoroute A27, ce recul est porté à 100 mètres de l'axe de cette voie en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges du Saint Calixte. Cette distance est portée à 20 mètres pour les parcelles ZE 1-12-13-112 et B 01-879-225 et 940.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE N 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 08 - 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.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les aménagements de confort, consolidation et d'agrandissement, sont autorisés à hauteur de 24% des surfaces au sol existantes.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des 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.

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

**Sont 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 imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ,

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris.. réalisés avec des moyens de fortune,

-les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux non métalliques reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge, brune ou noire ; la tuile peut être mate ou vernissée. Un pourcentage de toiture terrasse de 50% par rapport à l'ensemble de la toiture est admis.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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