

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme



53 Avenue de l'Europe

80080 Amiens

Téléphone : 03 22 51 79 15

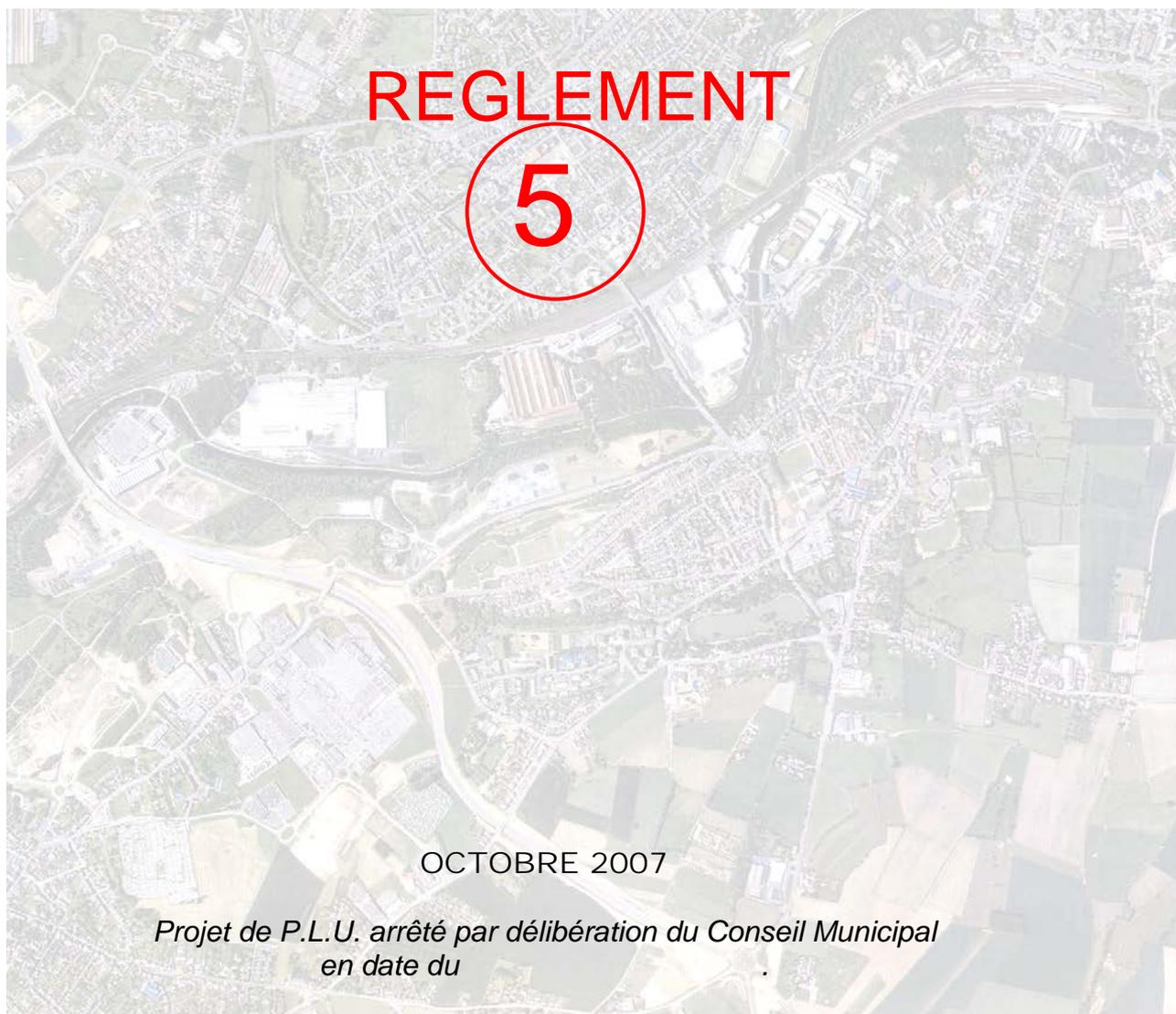
Fax : 03 22 51 79 40

E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département du Nord
Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre

COMMUNE DE LOUVROIL

PLAN LOCAL D'URBANISME



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 et Ub et Uc **Page 7**
- **Chapitre II - Zone UE** **Page 13**
- **Chapitre III - Zone UF**, comprenant le secteur UFi **Page 17**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre IV - Zone 1 AU** **Page 22**
- **Chapitre V - Zone 1 AUEI** **Page 28**
- **Chapitre VI - Zone 2 AU** **Page 33**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre VII - Zone A** **Page 36**
- **Chapitre VIII - Zone N**, comprenant les secteurs Nh, Ni, Nj, Np, Ns et Nv **Page 41**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES
ET
MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES

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 LOUVROIL.

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 par les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 et l'article R.111-21.
- 2) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-5, L.123-7, L.313-2 relatifs au sursis à statuer.
- 3) 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.
- 4) Les périmètres visés à l'article R.123.19 qui ont des effets sur l'utilisation et l'autorisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
- 5) L'article L.121-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6) Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés éventuellement aux documents graphiques.

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 principal d'habitat. La zone U comprend trois secteurs :
 - Un secteur Ua, secteur du centre urbain ancien,
 - Un secteur Ub, secteur d'extension urbaine,
 - Un secteur Uc, secteur urbain périphérique.
- La **zone UE**, zone d'activités commerciales, artisanales et de services.
- La **zone UF**, zone d'activités industrielles.

- 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,
- **Zone 1AUEI**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités de loisirs et de services,
- **Zone 2AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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

- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, c'est une zone de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels. Les zones naturelles comprennent six secteurs :
 - Un secteur Nh, secteur naturel d'habitat,
 - Un secteur Nj, des jardins familiaux,
 - Un secteur Nv, secteur naturel d'accueil des gens du voyage,
 - Un secteur Np, secteur où les sols sont pollués,
 - Un secteur Ns, secteur du lycée et des sports,
 - Un secteur Ni, inondable où les dispositions du PERI s'appliquent.

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'habitat, des services et certains types d'activités.

2 – Secteurs

La zone U comprend trois secteurs :

- le secteur Ua, secteur du centre urbain ancien,
- le secteur Ub, secteur d'extension urbaine.
- le secteur Uc, secteur urbain périphérique.

3 – Modalités d'application du règlement de la zone

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 :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les parcs d'attraction permanents, les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres, à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions ou installations autorisées au lieu de l'opération,
- Les carrières,
- Les campings et caravanage,
- Les abris démontables ou transformables utilisés ou non pour l'habitation à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun, ainsi que des abris de jardins,

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

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

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

- Les constructions à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, et qu'ils disposent d'un accès unique.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant, 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.

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 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 approuvé 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.

b) Eaux résiduaire des activités

L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

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.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci devra être maintenu.

Dans **le secteur Ua**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Le retrait volontaire par rapport à l'alignement peut varier :

- en fonction de la composition architecturale,
- dans le cas où la topographie ou la configuration du terrain l'exige,
- dans le cas d'extension visant à améliorer le confort ou l'utilisation de bâtiments existants.
- dans le cas où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement afin de respecter l'alignement de fait observé par ces constructions.
- en cas de construction d'un bâtiment à usage d'activités dont la surface est supérieure à 600 m².

Cependant, en cas de recul, le projet de construction doit assurer la continuité du front bâti par l'intermédiaire de bâtiments et de clôtures.

Dans le **secteur Ub**, les volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter l'alignement général de la rue.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe de la RD 195B.

Dans le **secteur Uc**, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement. Toutefois, l'implantation à l'alignement de fait observé par les constructions existantes voisines est autorisée.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe du contournement Ouest de l'Agglomération.

ARTICLE U 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 3 mètres.

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

Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 3 mètres pourra être admise pour les surélévations mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat lorsque l'extension est réalisée dans l'emprise de la construction existante.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'au moins 3 mètres 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 U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur Ua, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 étages sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+3+combles aménageables), sans excéder 12 mètres à l'égout des toitures.

Pour le secteur Ub, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+2+combles aménageables), sans excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités de doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.

Pour le secteur Uc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+1+combles), sans excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux à usage principal d'habitation de volumes et de caractéristiques traditionnels doivent comporter deux pentes, comprises entre 35 et 45 ° et celle de leurs annexes entre 15 et 45 °, à partir du plan horizontal.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites sauf si elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble ou s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou d'équipements d'infrastructure qui doivent être traités en harmonie avec l'architecture locale.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Clôtures :

En façade : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées : soit d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, soit d'une haie vive d'essences locales.

L'unité et l'harmonie doivent être recherchées, tant dans le choix des matériaux que dans la hauteur.

Les clôtures en matériaux précaires sont interdites.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade.

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 publiques.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé deux places par logement.

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 U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

L'arrachage des haies identifiées au plan de zonage, est interdit sans autorisation de la Commune.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les coefficients d'occupation des sols autorisés sont :

- Secteur Ua : 1,7.
- Secteur Ub : 1,4.
- Secteur Uc : 1.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'activités commerciales, artisanales et de services.

2 – Modalités d'application du règlement de la zone

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 interdites toutes les occupations et utilisations des sols non admises à l'article 2.

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

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, de commerce, bureaux et services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- 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,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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.

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 5,5 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.

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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.

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.

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

Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci devra être maintenu.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe du contournement Ouest de l'Agglomération.

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

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives selon un minimum de 4 mètres.

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.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Des dérogations peuvent être admises pour des raisons techniques.

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

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

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit .
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

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 équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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 UF

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles.

2 – Secteur

Cette zone comprend un secteur inondable représenté sur le plan de zonage avec un indice i.

3 – Modalités d'application du règlement de la zone

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 UF 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non admises à l'article 2.

ARTICLE UF 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation dans le secteur i :

- Les établissements à usage d'activités industrielles ou de services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- 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,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE UF 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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.

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 7 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.

ARTICLE UF 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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.

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.

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.

ARTICLE UF 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 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 peuvent ne pas respecter ces reculs.

ARTICLE UF 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives selon un minimum de 6 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 4 mètres dans le cas de bâtiments de hauteur inférieure à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UF 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 UF 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit.

Des dérogations peuvent être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

ARTICLE UF 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 UF 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales seront privilégiées.

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

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

ARTICLE UF 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

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et à vocation d'activités tertiaires.

2 – Modalités d'application du règlement de la zone

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 caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- 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,
- Les éoliennes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².

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

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

- Les constructions à usage d'habitation,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble d'habitat, les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non sont admises dans la mesure où elles sont satisfait à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus dans le voisinage de risque pour la sécurité ou de nuisances,
- Les bâtiments annexes et les garages à condition qu'ils soient 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 groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, ou qu'ils disposent d'un accès unique.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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 6 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 6 mètres.
Les voiries ne pourront avoir une emprise totale inférieure à 16 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.

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.

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, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 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 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 3 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 m² de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au faîtage.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif 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 3 mètres.

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

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+2+combles aménageables), sans excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les bâtiments annexes sommaires, réalisés avec des moyens de fortune.

a) Toitures

Les toitures des bâtiments principaux à usage principal d'habitation de volumes et de caractéristiques traditionnels doivent comporter deux pentes, comprises entre 35 et 45 ° et celle de leurs annexes entre 15 et 45 °, à partir du plan horizontal.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont interdites sauf si elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble dans le cadre d'un projet innovant et de qualité. Elles sont également autorisées s'il s'agit d'annexes, d'extensions ou d'équipements d'infrastructure : elles doivent alors être traités en harmonie avec l'architecture locale.

Les panneaux solaires sont autorisés.

b) 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 en façade sont limitées à 1,50 mètres de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives sont limitées à 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.
- de haies vives d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage,

Les clôtures en plaque de béton en façade et les matériaux précaires 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 logements locatifs aidés, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Pour les opérations d'habitat collectif, il devra être aménagés un espace vert commun sur 20 % minimum de la surface du terrain.

L'arrachage des haies identifiées au plan de zonage, est interdit sans autorisation de la Commune.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1,4.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUEI

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation du centre aquatique et à vocation d'habitat, d'activités de loisirs et d'activités tertiaires ou commerciales.

2 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AUEI 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 caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- 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,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1 AUEI 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération soient réalisés, 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 :

- Le centre aquatique, ainsi que toutes les constructions nécessaires à son exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à usage d'activités de loisirs, de services, de bureaux, comportant des installations classées ou non 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 ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les établissements à usage d'activités commerciales liées à la vocation de loisir de la zone, comportant des installations classées ou non 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 ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
- 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.

ARTICLE 1 AUEI 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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 6 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 5,5 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 AUEI 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.

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.

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, avec mise en place de traitements alternatifs et paysagers.

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

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 AUEI 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUEI 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe du contournement Ouest de l'Agglomération.

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

ARTICLE 1 AUEI 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 3 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 m² de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE 1 AUEI 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 3 mètres.

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

ARTICLE 1 AUEI 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUEI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux étages sur rez-de-chaussée sans excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les autres constructions ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AUEI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 1 AUEI 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 logements locatifs aidés, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE 1 AUEI 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Pour les opérations d’habitat collectif, il devra être aménagés un espace vert commun sur 20 % minimum de la surface.

ARTICLE 1 AUEI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d’occupation des sols est limité à 1.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du document d'urbanisme.

2 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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 PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- 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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 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 3 mètres.

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

L'arrachage des haies identifiées au plan de zonage, est interdit sans autorisation de la Commune.

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 VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

1 – Vocation principale

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.

2 – Modalités d'application du règlement de la zone

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.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural :
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concernant la voirie, l'eau potable et l'énergie.
 - La nouvelle destination est vouée à une vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) ou habitation.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20 % de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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 agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

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

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.

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

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

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe du contournement Ouest de l'Agglomération.

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.

Dans le cas de contraintes techniques d'exploitation, justifiées, le recul de 10 mètres peut ne pas être respecté.

Les installations, aménagements et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif 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 6 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 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.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ili n'est pas fixé de règle.

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 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faitage.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement 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 plantations existantes sont à maintenir.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences locales doivent être privilégiées.

L'arrachage des haies identifiées sur le plan de zonage est interdit sans autorisation de la Commune.

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 VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

2 – Secteurs

Cette zone comporte :

- Un secteur Nh, d'habitat isolé,
- Un secteur Nj, des jardins familiaux,
- Un secteur Np, où les sols sont pollués,
- Un secteur Ns, du lycée et des sports,
- Un secteur Nv, d'accueil des gens du voyage.

Cette zone comprend également un secteur inondable représenté sur le plan de zonage avec un indice i. Dans ce secteur, les dispositions du PERI s'appliquent.

3 – Modalités d'application du règlement de la zone

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.

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

Les constructions sont autorisées sous réserve des conditions ci-après, ainsi que du respect du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation :

- 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,
- Les annexes liées aux constructions et installations existantes.

Dans le secteur Nh, ne sont admises que :

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

Dans le secteur Nj, ne sont admises que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux.

Dans le secteur Ns, ne sont admises que :

- Les constructions et installations nécessaires au lycée et notamment les aménagements sportifs.

Dans le secteur Nv, ne sont admises que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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.

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).

ARTICLE N 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.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

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

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

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

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 mètres de l'axe du contournement Ouest de l'Agglomération.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des berges des cours d'eau.

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

L'implantation en limite séparative est possible. Dans le cas contraire, le recul minimum obligatoire est de 3 mètres.

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

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.

Dans le secteur Nh :

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

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

La hauteur de toutes les constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,

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 clôtures végétales devront être composées de préférences d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

L'arrachage des haies identifiées au plan de zonage, est interdit sans autorisation de la Commune.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.