

Commune d' Itancourt

Plan Local d'Urbanisme



Réglement

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/11/2008 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Itancourt,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 19/12/2007
APPROUVÉ LE : 21/11/2008

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	19
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	45

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme .

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Itancourt.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R111.2, R111.4, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Concernant les éoliennes, au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme par réciprocité, aucune construction d'habitations, d'établissements sensibles futurs (tels que : établissements sanitaires, établissements recevant du public, etc ...) ne pourra venir s'implanter à moins de 500 m des éoliennes ou une distance supérieure si l'étude d'impact en a défini la nécessité, après installation des éoliennes (réalisation d'une étude en condition réelle de fonctionnement).

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dépôts de ferrailles, véhicules et déchets,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'activités agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées à des exploitations agricoles existantes ou à toute activité existante, et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sans augmentation des nuisances,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les constructions situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

Les constructions, hors habitations, implantées en limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur à l'adossement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, avec un minimum de 8 mètres,
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations, leurs annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Des dérogations peuvent être envisagées si la parcelle accueille des bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, avec au maximum un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble (R+1+comble).

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions à usage d'activités dans la limite des nécessités techniques.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

Le rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 60 centimètres du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. L'emploi de bardage métallique et du blanc pur est interdit.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

Les dépôts de matériaux visibles depuis la voie publique doivent être masqués.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent avoir au moins deux versants présentant une pente supérieure à 45°.

La couverture des constructions doit présenter l'aspect de l'ardoise ou des tuiles dans les tons bruns ou rouges.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées :

- soit par un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres,
- soit par un grillage doublée d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Clôtures latérales

Les clôtures neuves sont constituées :

- soit par un mur plein de 1,80 mètre maximum,
- soit par un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres,
- soit par un grillage doublée d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

Garages et annexes

Les garages, annexes doivent assurer une harmonie, en terme d'aspect et de coloris, avec la construction principale à l'exception des constructions devant présenter des matériaux translucides (serres, vérandas...).

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

-Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les immeubles collectifs, au moins 1 place de stationnement par logement,
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'habitat collectif, une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions doit être aménagée en espaces verts communs.

Pour l'habitat individuel implanté lors d'un aménagement groupé, une surface au moins égale à 10 % de la surface de l'aménagement doit être aménagée en espaces verts communs.

De plus, pour tout habitat individuel, une surface au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 250 m².

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute activité à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U ou AU limitrophes,
- les constructions à usage administratif, technique, social, sportif ou commercial à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les constructions situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.

La zone de protection rapprochée est celle où il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, hors de activités connexes et industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

La zone de protection éloignée est celle où une seule augmentation aussi limitée que possible des personnes, liées à des nouvelles implantations peut être admise. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement

de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

ARTICLE UI-3 : ACCÈS ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Tout nouvel accès sur la RD 576 est interdit, à l'exception d'accès provisoires autorisés par le service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain, conformément aux normes en vigueur.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UI-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de 30 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres. Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La hauteur absolue des constructions pouvant être implantées à moins de 50 mètres de la RD 576 ne doit pas excéder 8 mètres.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisées. Une insertion optimale des constructions dans le paysage sera recherchée.

La nature des matériaux de façades doit être de bonne qualité. En cas d'utilisation de bardage, celui-ci doit être posé principalement horizontalement.

Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton ardoise ou tuile.

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles. Les couleurs doivent être choisies dans un gris pastel légèrement nuancé, excluant le blanc et le noir. Les tons des bâtiments doivent être d'autant plus foncés que les bâtiments sont hauts sans pour autant atteindre le noir.

Les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées à la façade, sans dépasser la hauteur maximale de l'acrotère.

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées sont interdits.

Les clôtures, sauf législation spécifique, peuvent être constituées:

- soit d'un grillage vert doublé d'une haie végétale,
- soit d'un muret en brique surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie végétale.

Les dépôts de matériaux ainsi que les sprinklers ne doivent pas être visibles de la RD 576 et doivent être masqués par un écran végétal.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il se fera à l'intérieur du site de l'entreprise.

Le nombre de place des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre brute de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre, sans être néanmoins inférieur à une place pour 400 m² de surface hors œuvre brute, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 100 m².

Concernant les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 200 m².

Les dépôts de matériaux, les sprinklers, les bassins d'orages et d'incendie doivent être masqués par un écran végétal.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 8 places dès lors que leur superficie dépasse 250 m². L'arbre sera en pleine terre avec une surface minimale de 12 m².

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dépôts de ferrailles, véhicules et déchets,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,

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

Sont admises

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone 1AU que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1 AU-3 : ACCES ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 1 AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE 1 AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, avec un minimum de 8 mètres,
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1 AU-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations et leurs annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1 AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, avec au maximum un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble (R+1+comble).

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions à usage d'activités dans la limite des nécessités techniques.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Façades

Le rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 60 centimètres du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. L'emploi de bardage métallique et du blanc pur est interdit.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

Les dépôts de matériaux visibles depuis la voie publique doivent être masqués.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitations doivent avoir au moins deux versants présentant une pente supérieure à 45°.

La couverture des constructions doit présenter l'aspect de l'ardoise ou des tuiles dans les tons bruns ou rouges.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées :

- soit par un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres,
- soit par un grillage doublée d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Clôtures latérales

Les clôtures neuves sont constituées :

- soit par un mur plein de 1,80 mètre maximum,
- soit par un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres,
- soit par un grillage doublée d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Elles doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

Garages et annexes

Les garages, annexes doivent assurer une harmonie, en terme d'aspect et de coloris, avec la construction principale à l'exception des constructions devant présenter des matériaux translucides (serres, vérandas...).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU-12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

-Pour les constructions à usage d'habitations :

- pour les immeubles collectifs, au moins 1 place de stationnement par logement,
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage.

ARTICLE 1 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'habitat collectif, une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions doit être aménagée en espaces verts communs.

Pour l'habitat individuel implanté lors d'un aménagement groupé, une surface au moins égale à 10 % de la surface de l'aménagement doit être aménagée en espaces verts communs.

De plus, pour tout habitat individuel, une surface au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 250 m².

ARTICLE 1 AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités sportives, de loisirs et culturelles.

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AUL-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce,
- les constructions à usage d'habitat,
- les dépôts de ferrailles, véhicules et déchets,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE 1 AUL-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone 1AUL que si elles respectent les Orientations d'Aménagement puis les conditions suivantes :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à rendre des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1 AUL-3 : ACCES ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 1 AUL-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE 1 AUL-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUL-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1 AUL-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et leurs annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1 AUL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la toiture, avec au maximum un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble (R+1+comble).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUL-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE 1 AUL-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1 AUL-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 8 places..

ARTICLE 1 AUL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AUX-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont admises, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute activité à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U ou AU limitrophes,
- les constructions à usage administratif, technique, social, sportif ou commercial à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les constructions situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.

ARTICLE 1 AUX-3 : ACCÈS ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE 1 AUX-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE 1 AUX-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1 AUX-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE 1 AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisées. Une insertion optimale des constructions dans le paysage sera recherchée.

La nature des matériaux de façades doit être de bonne qualité. En cas d'utilisation de bardage, celui-ci doit être posé principalement horizontalement.

Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton ardoise ou tuile.

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles. Les couleurs doivent être choisies dans un gris pastel légèrement nuancé, excluant le blanc et le noir. Les tons des bâtiments doivent être d'autant plus foncés que les bâtiments sont hauts sans pour autant atteindre le noir.

Les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées à la façade, sans dépasser la hauteur maximale de l'acrotère.

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées sont interdits.

Les clôtures, sauf législation spécifique, peuvent être constituées:

- soit d'un grillage vert doublé d'une haie végétale,
- soit d'un muret en brique surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie végétale.

ARTICLE 1 AUX-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il se fera à l'intérieur du site de l'entreprise.

Le nombre de place des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Concernant les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AUX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 200 m².

Les dépôts de matériaux, les sprinklers, les bassins d'orages et d'incendie doivent être masqués par un écran végétal.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 8 places dès lors que leur superficie dépasse 250 m². L'arbre sera en pleine terre avec une surface minimale de 12 m².

ARTICLE 1 AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AUI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont admises, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute activité à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U ou AU limitrophes,
- les constructions à usage administratif, technique, social, sportif ou commercial à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les constructions situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.

La zone de protection rapprochée est celle où il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, hors de activités connexes et industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

La zone de protection éloignée est celle où une seule augmentation aussi limitée que possible des personnes, liées à des nouvelles implantations peut être admise. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement

de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

ARTICLE 1 AUI-3 : ACCÈS ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- la desserte des terrains sera assurée par une voirie interne se raccordant au giratoire prévu, à terme, sur la RD 576, pour des raisons de sécurité. Jusqu'à la réalisation de ce giratoire, seuls des accès provisoires seront autorisés sur cette même RD, après avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1 AUI-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE 1 AUI-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de 30 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1 AUI-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE 1 AUI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUI-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisées. Une insertion optimale des constructions dans le paysage sera recherchée.

La nature des matériaux de façades doit être de bonne qualité. En cas d'utilisation de bardage, celui-ci doit être posé principalement horizontalement.

Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton ardoise ou tuile.

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles. Les couleurs doivent être choisies dans un gris pastel légèrement nuancé, excluant le blanc et le noir. Les tons des bâtiments doivent être d'autant plus foncés que les bâtiments sont hauts sans pour autant atteindre le noir.

Les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées à la façade, sans dépasser la hauteur maximale de l'acrotère.

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées sont interdits.

Les clôtures, sauf législation spécifique, peuvent être constituées:

- soit d'un grillage vert doublé d'une haie végétale,
- soit d'un muret en brique surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie végétale.

Les dépôts de matériaux ainsi que les sprinklers ne doivent pas être visibles de la RD 576 et doivent être masqués par un écran végétal.

ARTICLE 1 AUI-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il se fera à l'intérieur du site de l'entreprise.

Le nombre de place des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre, sans être néanmoins inférieur à une place pour 400 m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 100 m².

Concernant les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AUI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 200 m².

Les dépôts de matériaux, les sprinklers, les bassins d'orages et d'incendie doivent être masqués par un écran végétal.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 8 places dès lors que leur superficie dépasse 250 m². L'arbre sera en pleine terre avec une surface minimale de 12 m².

ARTICLE 1 AUI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ARTICLE 2 AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

ARTICLE 2 AU-2 à 2 AU-5

Ne sont pas réglementés.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU-8 à 2 AU-14

Ne sont pas réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUI

ARTICLE 2 AUI-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

ARTICLE 2 AUI-2 à 2 AUI-5

Ne sont pas réglementés.

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

Les constructions principales (sauf annexes) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AUI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2 AUI-8 à 2 AUI-14

Ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans le seul secteur Aa, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être liées à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également autorisés :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles et les affouillements de sols nécessaires à ces activités,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'ils soient situés dans le prolongement du cycle de production,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liées à une exploitation agricole,

- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les constructions agricoles situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et 10 mètres des autres voies.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, avec au maximum un niveau sur rez-de-chaussée plus un comble

(R+1+comble).

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 mètres, sauf justifications techniques particulières et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

L'emploi de couleurs vives ou brillantes pour les toitures et les façades est interdit.

La couleur des couvertures doit être brun tuile ou bleu ardoise.

La couleur des murs doit être sobre, présenter une unité d'aspect.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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 foncière.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

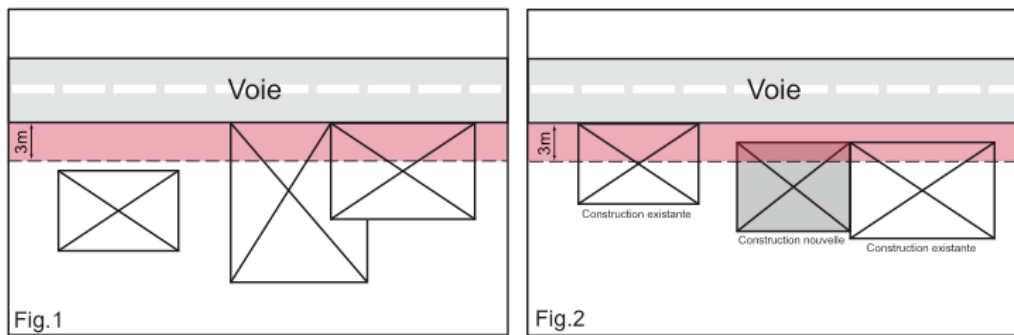
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (fig1).

Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier. (fig 2)

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

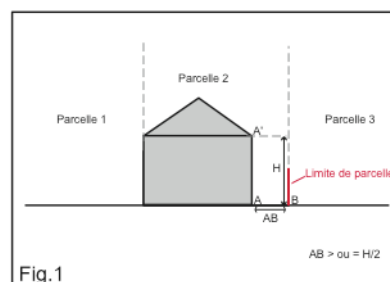
Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (AB) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, hors habitations, implantées en limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur à l'adossement.



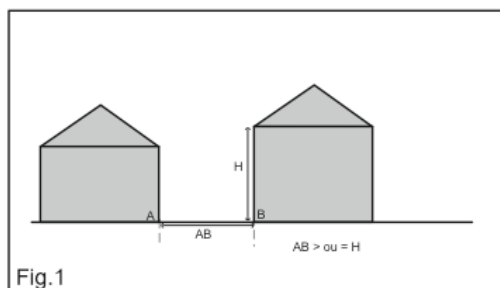
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance (AB) au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé (H) s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, avec un minimum de 8 mètres,
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

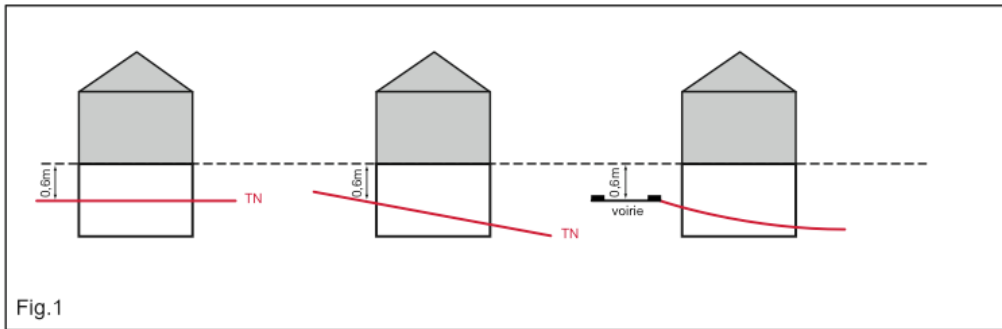


ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Façades

Le rez de chaussée ne peut pas être situé à plus de 60 centimètres du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie.



Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

