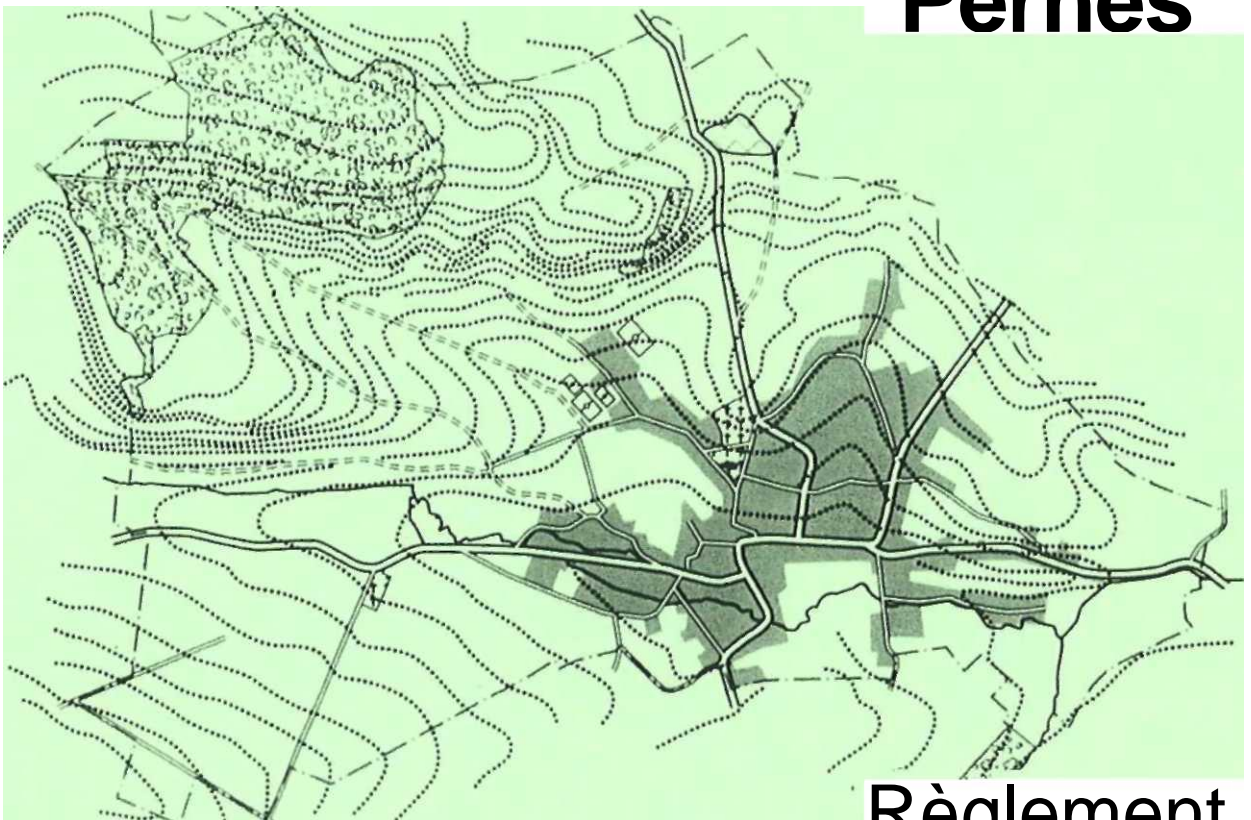


Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Pernes



Règlement

Dossier d'enquête publique- révision allégée

Approuvé le : 27 février 1991

Mis en révision le : 18 juin 1999

Arrêté le : 26 septembre 2003

Approuvé le : 25 novembre 2005

1ère Modification approuvée le : 24 février 2011

Révision allégée arrêtée le : 10 juillet 2018

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P. 2
DISPOSITIONS APPLICABLES	
AUX ZONES URBAINES	P. 6
Zone UA	P. 7
Zone UB	P. 15
DISPOSITIONS APPLICABLES	
AUX ZONES À URBANISER	P. 23
Zone 1 AUa	P. 24
Zone 1 AUb	P. 31
Zone 2AUb	P. 38
DISPOSITIONS APPLICABLES	
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES p.41	
Zone A	P. 42
Zone N	P. 48
MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE ZONE	P. 55

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 et R. 123-9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Pernes-en-Artois.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS 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 111.3.1, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires).
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1),
- 3°) Les articles L 111 -9 - L 111 -10 - L 126-3 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux,
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs,
- 8°) L'article L.421- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

//- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L 111 - 3 relatif au principe de réciprocité.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Constructions et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'environnement.
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées.
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

" Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalé immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal. "

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

/- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER ET EN ZONES NATURELLES.

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 :

1°) ZONE **UA**, zone urbaine centrale mixte de forte densité *comprenant* :

- un secteur UAa correspondant au centre ancien de forte densité,
- un secteur UAb correspondant aux anciens faubourgs.

. ZONE **UB**, zone urbaine mixte de première périphérie et de densité moyenne *comprenant* :

- un secteur UBa correspondant aux quartiers de moyenne densité où domine l'habitat pavillonnaire,
- un secteur UBa 1 où des reculs notables sont exigés par rapport à la RD 70,
- un secteur UBb reprenant le lotissement « bois » situé en bordure de Clarence.

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 a**, zone mixte d'urbanisation future à court terme *comprenant* :

- un secteur 1AUa1 autorisant une certaine densité,
- un secteur 1AUa2 autorisant une faible densité.

- ZONE **1 AU b**, zone spécifique d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.
- ZONE **2 AU b**, zone spécifique d'urbanisation future à moyen ou long terme à vocation d'activités économiques.

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

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **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 sensibles ou de qualité, des paysages et des boisements ou à vocation récréative et touristique, gérée en partie par l'activité agricole comprenant :

- un secteur Nc de carrières
- un secteur Ns réservé aux activités sportives, culturelles, touristiques et de loisirs.
- un secteur Nt réservé à l'accueil et l'hébergement touristique, aux activités sportives, touristiques et de loisirs.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1°) Les 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" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

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 les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

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

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

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

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme.

***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES***

Zone UA

Préambule

I/- VOCATION PRINCIPALE

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

II/- secteurs de Protection

Cette zone se décompose en deux secteurs :

- le secteur UAa correspondant au centre ancien de forte densité caractérisé par des maisons de ville, des commerces et des équipements publics organisés autour de la place centrale.
- le secteur UAb périphérique du centre ancien correspondant aux anciens "faubourgs" et caractérisé par des constructions généralement implantées à l'alignement.

III/- Rappels

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés par débordement, remontée de nappe ou par la présence de sources. Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Dans l'attente de l'approbation du PPRi, il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPRi, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 70 (du PR 16 197 au PR 17 200), ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 916 (du PR 26 800 au PR 27 200), les constructions exposées au bruit des voies de 4ème catégorie, telle qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux articles L.571-9 et 10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

IV- Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.
- Les divers modes d'exploitation du sol prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement, des exhaussements et des affouillements.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

- Le camping et le caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les sous-sols à l'exception des caves cuvelées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

- Toutes constructions et installations à condition du respect des règles édictées dans le cadre du PPR inondations.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les autres 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 caves cuvelées.

ARTICLE UA 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCÈS

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

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

Les 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.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

// - 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 4 m.

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).

ARTICLE UA 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

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

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique;
- soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes;
- avec un recul au moins égal à 10 m aux berges de la Clarence ;

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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est :

- **obligatoire :**

Dans le secteur UAa

- 1- sur les terrains de moins de 15 m. de façade, sur les deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;
- 2- sur les terrains **de moins** de plus de 15 m. de façade, sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.;

Dans le secteur UAb

- sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, **sur le même alignement**, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade

du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.; Par rapport à cette prolongation, un décroché est admis, jusqu'à 5 mètres;

- admise :

- 1 - à l'intérieur d'une bande de 15 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

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

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les carports peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.

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

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

1) Dans le secteur UAa :

Néant.

2) Dans le secteur UAb :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² : néant.
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m² :
- 60 % pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 80 % pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement.

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.

Dans le secteur UAa

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 2 + un seul niveau de combles aménagés).

Toute construction nouvelle doit respecter l'épannelage existant des constructions voisines. Dans tous les cas l'égout du toit devra s'aligner sur l'égout du toit de l'une des constructions voisines.

Dans le secteur UAb

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).

Dans toute la zone

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :

~~quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.~~

~~quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.~~

- quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum à 0.70 mètre.

- quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

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

1) *Principe général*

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

~~Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.~~

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) *Dispositions particulières*

a- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle. Cette obligation ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.

Les murs extérieurs doivent être réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce. En sus, dans le secteur UAb, les enduits dans les tons pierre sont autorisés.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

En outre, dans le secteur UAa uniquement,

1- sont interdits, à l'exception des rez-de-chaussée destinés à accueillir des activités commerciales, artisanales et de service :

- les modifications et/ou suppressions :
 - ~~- du rythme entre pleins et vides~~
 - ~~- des dimensions, formes et position des percements~~
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature
- des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

~~2- Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.~~

3- les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques semblables au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

4- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade

5- les percements en toiture (châssis ou lucarnes) doivent être plus hauts que larges et être localisés, en harmonie avec les ouvertures en façade, au plus bas de la toiture.

6- en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie

- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de décomposition de la menuiserie

7- le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- être en harmonie avec les façades contiguës,
- permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que en harmonie avec celle-ci.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

c- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

Dans le secteur UAa :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux annexes et extensions.

Les murs extérieurs doivent être réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.

Dans le secteur UAb :

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées. L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

d- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

e- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

f- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

f 1 - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

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

- de grilles ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages; Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

f2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UA 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

1) Dans le secteur UAb, ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2) Dans le secteur UAa, à l'exception des travaux de transformation de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement.
 - d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant
- il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421 -3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

3) Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, dans le secteur UAb uniquement, et en dehors d'un changement de destination, 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 UA 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 (plantations, espaces verts, ...).

Dans le secteur UAb, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

Zone UB

PREAMBULE

/- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de première périphérie et de densité moyenne aux faubourgs où cohabitent activités, grands équipements publics et habitations sous forme d'habitat groupé, de logements collectifs ou pavillonnaires.

// - secteurs de Protection

Cette zone se décompose en deux secteurs et un sous-secteur :

- le secteur UBa correspondant aux quartiers de moyennes densité où domine l'habitat pavillonnaire.
- le sous-secteur UBa1 où des reculs notables sont exigés par rapport à la RD 70.
- le secteur UBb qui reprend le lotissement "bois" situé en bordure de Clarence.

/// - Rappels

Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il pourra être fait utilisation de l'article R. 111 -2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPRI, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 70 (du PR 16 197 au PR 17 200), ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 916 (du PR 26 800 au PR 27 200), les constructions exposées au bruit des voies de 4ème catégorie, telle qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux articles L.571-9 et 10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

IV- Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

La création d'activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les divers modes d'exploitation du sol prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement, des exhaussements et des affouillements.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.

Le camping et le caravaning.

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les sous-sols à l'exception des caves cuvelées.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMISES

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

Toutes constructions et installations à condition du respect des règles édictées dans le cadre du PPR Inondations.

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

La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les autres 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 caves cuvelées.

ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCÈS

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

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

Les 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.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

// - 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 4 m.

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).

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

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

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

A l'exception du secteur UBa1 :

La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul:

- soit identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes ;

soit au moins égal à 5 m et maximal de 25 m. par rapport à la limite d'emprise ; Il n'y a pas de recul maximal imposé pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² d'emprise au sol.

- Au moins égal à 10 m des berges de la Clarence ;

Dans le secteur UBa1

La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul au moins égal à 15 m. et maximal de 35 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 70.

Il n'y a pas de recul maximal imposé pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² d'emprise au sol.

Dans toute la zone :

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise publique ; au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

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

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les carports peuvent être implantés à en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.

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

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 40 % pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 60% pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, ni aux parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 500m².

UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.

Dans le secteur UBa

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés)

Dans le secteur UBb

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + un seul niveau de combles aménagés).

Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.

Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.

- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.

Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

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

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

~~Les vérandas ne sont autorisées, dans le secteur UBb, que si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique~~

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulières

Dans le secteur UBa

a- Constructions à usage d'habitation

~~Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.~~

Les toitures (hormis toitures terrasses) doivent être dans les tons rouges /orangés/noirs/ gris.

Les murs extérieurs doivent être réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre, ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. Les enduits sont autorisés, sauf ceux de couleur vive.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :

- en façade les enduits et le béton lavé,
- en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans ~~les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles en harmonie avec celle-ci.~~

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

~~Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.~~

c- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.

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

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

d) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

d1 - Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;

d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages; Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

Dans le secteur UBb

a) Constructions à usage d'habitation, d'activité, d'annexes ou de stockage

Le seul matériau autorisé est le bois. Seuls les matériaux de type bois sont autorisés, d'aspect naturel.

b) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,2 m ne peuvent être constituées que d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être constituées d'une plaque de béton de 0,25 cm maximum, surmontée ou non de grilles ou grillages.

Dans toute la zone:

a- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

b) Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

ARTICLE UB 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 UB 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 (plantations, espaces verts, ...). Ces espaces doivent correspondre à 20 % minimum de l'unité foncière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE UB15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.~~

***TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER***

Zone 1AUa

PREAMBULE

I/- VOCATION PRINCIPALE

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

II/- secteurs de Protection

La zone se décompose en deux secteurs :

- le secteur 1AUa1 réservé à l'habitat, aux activités non nuisantes et au fonctionnement de la zone. Situé à proximité du centre et au contact d'équipements publics, il autorise une certaine densité.
- le secteur 1AUa2 réservé à l'habitat, aux activités non nuisantes et au fonctionnement de la zone. Il est situé dans des secteurs périphériques peu dense.

III/- Rappels

Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (zone concernée par des risques d'inondations par ruissellement). Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPRI, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

IV/- Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

1AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- Toutes constructions et installations à condition du respect des règles édictées dans le cadre du PPR Inondations. Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, et si compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou logements ;
- s'ils s'intègrent dans une opération d'ensemble, les établissements à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux

ou de services, 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 (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements d'activités et de services généraux autorisés.

- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

Sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements de soins ou à des maisons de retraite existants dans la zone urbaine limitrophe.

- la création et l'extension de bâtiments liés à une activité médicale.

- les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

- les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

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

- les clôtures.

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

- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière, l'extension ou la transformation des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale.

- seules les caves cuvelées sont autorisées, les autres sous-sols étant interdits.

ARTICLE 1 AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

/ - 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique.

// - 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 4 m

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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ALIMENTATION EN EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple..) .

réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4° TELECOMMUNICATIONS/ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Article 1 AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 1 AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

La façade principale des constructions et installations doivent être implantées :

-à la limite d'emprise de la voie,

-avec un retrait au moins égal à 5 m 3 m et maximal de 25 m par rapport à la limite d'emprise.

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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

Article 1 AUa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

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

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les carports peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimal d'1 mètre. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1 - à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;

2- delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

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

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres pour deux constructions à usage d'habitation .

Article 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

-Pour les bâtiments à usage d'habitation, 40% 50 % dans le secteur 1AUa1 et 30% 40% dans le secteur 1AUa2 ;

- Pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement : 60 % dans le secteur 1AUa1 et 40 % dans le secteur 1AUa2 ;

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1 AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de :

- deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagées) dans le secteur 1AUa1;

- un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagées) dans le secteur 1AUa2.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m. au faitage dans le secteur 1AUa1 et 7 m au faitage dans le secteur 1AUa2.

Dans toute la zone :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :

- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.

- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.

- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.

- Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

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

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulières

a- Constructions à usage d'habitation

~~Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.~~

Les toitures (hormis toitures terrasses) doivent êtres dans les tons rouges /orangés/noirs/ gris.

Les murs extérieurs doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. Les enduits sont autorisés, sauf ceux de couleur vive.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :

- en façade les enduits et le béton lavé,
- en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles, en harmonie avec la construction principale.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

~~Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.~~

c- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.

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

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

d- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

e) Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

f) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

f1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;

d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm ~~constitué des mêmes matériaux que ceux de~~ en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages; Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.

- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

f2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE 1AUa 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 à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :

- au minimum par logement : deux places de stationnement dans le secteur 1 AUa1 et dans le secteur 1AUa2 ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées

- pour révolution, 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 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des ~~écrans boisés~~ plantations doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul par rapport aux limites de zones imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces vert (plantations, espaces verts, pelouses, ...) d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouses, jeux, ...) d'une superficie au moins égale à ~~10%~~ 5% de la superficie de l'opération, ~~dont les deux tiers d'un seul tenant~~. Ces espaces commun de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces commun de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUa 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

ZONE 1AUb

PREAMBULE

/- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécialisée d'urbanisation future, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif et destinée à accueillir des activités industrielles non nuisantes, artisanales, commerciales ou de services.

// - Rappels

Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il pourra être fait utilisation de l'article R. 111 -2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du soi. Le PPRI, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

/// - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1 AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris les sous-sols.

ARTICLE 1 AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Toutes constructions et installations à condition du respect des règles édictées dans le cadre du PPR Inondations.

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage de commerce, bureaux et services.

Les constructions à usage de services publics.

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

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés et services généraux.

- les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

- les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

- les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

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

- les clôtures.

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

- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière, l'extension ou la transformation des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale.

ARTICLE 1 AUB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Un second accès est autorisé sur les terrains de plus d'1 ha. Ces accès doivent être distants d'au moins 25 m de tout carrefour.

II- 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 m.

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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

1 AUB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ALIMENTATION EN EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple,...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS/ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION/RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

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

- 10 m de la limite d'emprise de la RD 70;
- 5 m de la limite d'emprise dans le reste de la zone ;

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 édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les régies qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.

/- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :

- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative ~~des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services~~ est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

//- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES autres zones

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE 1 AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1 AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 m au faitage.

Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un niveau de combles aménagés).

Les autres constructions et installations ne peuvent comporter qu'un seul niveau, rez-de-chaussée (R) ;

Dans toute la zone

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :

~~- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.~~

~~- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.~~

- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.

Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

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

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

L'harmonie de ton entre toitures et façades doit être respectée.

Les constructions édifiées sur une même parcelle doivent être en harmonie.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ;

d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales .

2) Dispositions particulières

a- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les murs extérieurs doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les bâtiments annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façade est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

b- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.

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

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

d- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

e- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage édifié derrière une haie vive.

ARTICLE 1 AUB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et allées ainsi que les marges de recul par rapport aux limites de zones imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, pelouses, ...) d'une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

Les marges de recul imposées aux articles 6 et 7 doivent être plantées d'arbres de haute tige afin de constituer un écran de verdure ;

les installations techniques et les aires de stockage doivent être ceinturées par une haie végétale.

ARTICLE 1 AUB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUB15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

ZONE 2AUb

Zone 2AUb

PREAMBULE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécialisée d'urbanisation future, insuffisamment ou pas équipée, à règlement strict et destinée à accueillir, à long terme, des activités industrielles non nuisantes, artisanales, commerciales ou de services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du P.L.U.

Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE 2AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SOUS RÉSERVE DU RESPECT des CONDITIONS CI-APRÈS, ne SONT ADMIS que :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.
- Les affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées.
- Les clôtures.

ARTICLE 2AUb 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, du fonctionnement de la circulation, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2AUb 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux pluviales

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

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

- 6 m de la limite d'emprise ;

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

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

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

ARTICLE 2Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2Aub15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2Aub16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

***TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES***

ZONE A

ZONE A

PREAMBULE

/- 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.

// - Rappels

Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPRI, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

/// - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...)
- la création d'étang.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DES RÈGLES EDICTÉES DANS LE CADRE DU PPRI:

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole,...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone et reste limité.

Les clôtures.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes.

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

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

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

/- 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.

//- 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 4 m.

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).

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Effluents agricoles

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.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS/ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION/RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies;
- 10 m des berges de la Clarence ;
- 40 m de la limite du Bois de la Ville.

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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

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

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

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

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

Dans le cas de camping à la ferme, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

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

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 11 m à l'égout du toit.

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

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, ...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région,
- les teintes vives ou agressives,
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les matériaux de façade et de couverture des diverses extensions, vues du domaine public, doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant ou à créer.

Les vérandas sont autorisées.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

2) Dispositions particulières

a- Matériaux des murs extérieurs

A l'exception des serres, les matériaux dominants des murs extérieurs sont la brique de terre cuite naturelle et la pierre ou tout autre matériau de dimension, d'aspect ou de teinte similaires.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b- Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants de pente au moins égale à 35° et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être couvertes de matériaux de teinte similaires à la tuile ou à l'ardoise naturelle (tôle nervurée de teinte rouge ou bleue-noire par exemple).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres,

c- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci en harmonie avec la construction principale.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façade est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

d- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

e- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

e1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

e2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

e3 - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

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.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de camping à la ferme, le terrain doit être entouré d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

ZONE N

PREAMBULE

I/- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels sensibles ou de qualité, des paysages et des boisements ou à vocation récréative et touristique, gérée en partie par l'activité agricole. Elle correspond au Bois de la Ville et à ses abords; aux terrains humides de la vallée de la Clarence; aux sites de carrière en activité ou non et à leurs abords.

II/- secteurs de Protection

La zone comprend trois secteurs :

- le secteur Ns réservé aux activités sportives, culturelles, touristiques et de loisirs.;
- le secteur Nc de carrières,
- le secteur Nt réservé à l'accueil et à l'hébergement touristique, aux activités sportives, touristiques et de loisirs.
- un secteur NI, réservé à l'hébergement touristique et à une aire d'accueil de camping-car.

III/- Rappels

Ces terrains font l'objet d'une étude en cours devant aboutir à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il pourra être fait utilisation de l'article R. 111 -2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPRI, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 70 (du PR 16 197 au PR 17 200), ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 916 (du PR 26 800 au PR 27 200), les constructions exposées au bruit des voies de 4ème catégorie, telle qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux articles L.571-9 et 10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

IV- Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du secteur Nt, le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.
- les sous-sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans La zone N, sont admis sous réserve des règles édictées dans le cadre du PPRI :

- Les équipements publics d'infrastructure et d'intérêt collectif.
- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à la lutte contre les crues.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- Les extensions, les bâtiments annexes et dépendances accolées ou non liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, dans la limite maximale de 200 m² de SHON ;
- L'extension des constructions à usage d'activité existantes dans la zone limitée à 20% d'augmentation de leur emprise au sol initiale.

Dans le secteur NT, sous RESERVE DES REGLES EDICTEES DANS LE CADRE DU PPRI ET DANS LA MESURE QU'ILS S'INTEGRENT AU PAYSAGE, NE SONT ADMIS QUE :

- Le changement de destination de bâtiments existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment, à condition que la nouvelle destination est soit à usage d'activité culturelle, socio-éducative, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public.
- Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une superficie de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 100 m².
- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement (camping) et d'accueil du public (restaurant,...).
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.
- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m ;
- Les constructions à usage d'abris pour animaux.
- Les constructions à usage commercial annexées et intégrées à des installations de loisirs.
- Les aires de jeu.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à la lutte contre les crues.
- Les clôtures
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction de même destination sur une même parcelle.

dans les secteur Ns, sous RESERVE DES REGLES EDICTEES DANS LE CADRE DU PPRI ET DANS LA MESURE OÙ ILS S'INTEGRENT AU PAYSAGE, NE Sont admis que :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs et d'accueil du public (restaurant,...).
- Les constructions à usage commercial annexées et intégrées à des installations de loisirs.
- Les aires de jeu.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à la lutte contre les crues.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- La reconstruction de même destination sur une même parcelle.

dans les secteur Nc, NE Sont admis que :

- Les exploitations de carrières dans la mesure où elles satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition que soient imposées toutes les prescriptions utiles permettant le réaménagement des terrains.
Les autorisations d'ouverture ou d'extension des carrières devront en conséquence préciser en plus des conditions générales habituelles d'exploitation (surface, profondeur, nature des travaux) les dispositions prescrites pour garantir cette réutilisation des terrains.
- Les établissements à usage d'activité comportant des exploitations classées ou non sous réserve qu'ils soient directement liés au mode d'exploitation de carrières et à condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 m. des limites des zones U ou AU inscrites au plan de zonage.
- Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.
- La reconstruction de même destination sur une même parcelle.

dans les secteur Ni, NE Sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- les aires de stationnement et aires d'accueil,
- les constructions et installations liées à l'hébergement touristique.

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

/- 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.

//- 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 4 m.

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).

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction {garage par exemple,...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et votes) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter {stockage, capacité tampon intermédiaire}.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 70 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- 10 m des berges de la Clarence ;
- 40 m de la limite du Bois de la Ville

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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

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

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol est limitée à 6% de la surface totale du sous-secteur.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + un niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions autorisées dans les secteurs Nt, Ns et NI, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faîtage.

Dans toute la zone

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :

— quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie;
— quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.
- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.

Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

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

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.
- les teintes vives ou agressives.
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les matériaux de façade et de couverture des diverses extensions, vues du domaine public, doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant ou à créer.

Les vérandas sont autorisées.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulières

a- Matériaux des murs extérieurs

A l'exception des serres, les matériaux dominants des murs extérieurs sont la brique de terre cuite naturelle et la pierre ou tout autre matériau de dimension, d'aspect ou de teinte similaires.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Dans le secteur NI, le bois ou l'aspect naturel du bois est imposé.

b- Toitures, sauf pour le secteur NI.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants de pente au moins égale à 35° et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la brique ou de l'ardoise naturelle.

Les toitures des constructions à usage d'activité être couvertes de matériaux de teinte similaires à la tuile ou à l'ardoise naturelle (tôle nervurée de teinte rouge ou bleue-noire par exemple).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

c- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées **dans les mêmes matériaux que celle-ci en harmonie avec la construction principale.**

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façade est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

d- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

e- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

e1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

e2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles ;

e3 - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

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.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les terrains de camping-caravanage doivent être entourés d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations, obligatoires ou non, ainsi que la délimitation des emplacements de camping et de caravanage doivent être constituées d'essences locales (cf. Liste annexée au PLU).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES
URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

SECTION I

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

a) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

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

b) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

- Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

c) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

- Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 et 2 - CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurés au PLU., sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;

- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

- Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :
 - qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée ;
 - et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

c) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

- Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

d) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES -VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

- Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

f) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).

- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :

-parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

-aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;

- affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

- Les terrains de camping ou de camping et de caravaning

- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).

- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

- des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés à l'article 2.

- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) ILOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU.

b) - Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU, lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 et 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" le précise.

b) LOTISSEMENTS

- En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU
DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- VOIES PRIVEES

- Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) LES RECVLS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECVLS VOLONTAIRES

- Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

b) OVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

a) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;

b) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;

c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

- Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) OVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

a) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE
DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments

existants à la date de publication du PLU, sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

b) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

- Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

-

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

- Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) VOIES A ELARGIR

- Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) VOIES PRIVEES

- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) RECVLS VOLONTAIRES

- Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) VOIES EN PENTE

- Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

- Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

- Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) POINTES DE PIGNON EN FAÇADE

- La hauteur relative H peut être augmentée de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

0 NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS

- La hauteur relative H peut être augmentée de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B) HAUTEUR ABSOLUE

j) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

k) DENT CREUSE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faitage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

m) CLOCHERS D'EGLISE, BEFFROIS, EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE TELS QUE CHATEAU D'EAU

- Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES L 421-3

A) ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

- Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

a) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

c) AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- d) - S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque son maintenu les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

- En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) BATIMENTS SINISTRES

- Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées, (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

- Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...)

f) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

- Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

- Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

- CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

- Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

NOTA - Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III : RAPPELS D'OBLIGATIONS

a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

- 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 (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

b) CLOTURES

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

c) INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

a) EMPRISE AU SOL

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

b) ILLOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

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

-OPERATION GROUPEE

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

c) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{(C.O.S. = } \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}}{\text{M}^2 \text{ de terrain}} \text{)}^1$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée ;

¹ Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le COS peut être exprimé en m³.

exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire :

1000 x 0,50 = 500m² de plancher hors œuvre (surface nette).

d) SURFACE DE PLANCHERS HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1 °) dans certaines limites :²

- des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2°) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

² Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des services de la direction départementale de l'équipement.