

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Wailly-Beaucamp

Règlement

Vu pour être annexé au PLU suite à la délibération
approuvant la révision allégée,
Fait à Montreuil-Sur-Mer,
Le Président de la CA2BM
Monsieur COUSEIN Bruno

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 25 juillet 2007

PLU modifié par délibération du conseil municipal le 18 juin 2010, 29 mars 2012, 20 juin 2013 et septembre 2014

PLU modifié par délibération du conseil communautaire le 20 décembre 2022

Révision allégée approuvée par délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2024



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Zone U qui comprend un secteur Us Page 10
- Chapitre II - Zone UE Page 15

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre III - Zone 1 AU Page 21
- Chapitre IV - Zone 1 AUE Page 26
- Chapitre V - Zone 2 AU Page 31

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Chapitre VI - Zone A Page 34
- Chapitre VII - Zone N qui comprend les secteurs Na, Nc, Ni et Nh Page 39

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de WAILLY-BEAUCAMP.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, 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.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 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.443-16 relatifs au camping et stationnement de caravanes.
- 8) Les articles R.444-1 à R.444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
- 9) L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 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.121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Le Code de l'Environnement, notamment les articles L.571-9 et L.571-10, relatifs à

la lutte contre le bruit à proximité des infrastructures terrestres.

- 5) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 6) La réglementation sur les Installations Classées.
- 7) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 8) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : *« Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».*

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

- **Zone U**, zone urbaine mixte, comprenant un secteur **Us** à vocation sportive et d'équipements collectifs,
- **Zone UE**, zone urbaine, à vocation d'activités économiques industrielles et artisanales.

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

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

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future à court terme.
- **Zone 1 AUE**, zone d'urbanisation future, à vocation d'activités économiques, à court terme.
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme.

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

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.
- **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, comprenant un **secteur Na** d'équipements autoroutiers, un **secteur Nc** à vocation d'exploitation de carrières, un **secteur Ni** de camping et un **secteur Nh** d'habitat.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2) Bâtiments existants de toute nature

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

3) Lotissements et opérations groupées

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

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

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un 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.

SECTION II

RAPPELS D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

2 – Secteur

La zone U comprend un secteur Us, à vocation sportive et d'équipements collectifs.

3 – Rappels

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

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les installations classées
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,

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

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

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

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

Dans le secteur US, ne sont admis que les constructions à vocation sportive et d'équipements collectifs.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage 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. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

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

2 - Voirie

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

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

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

ARTICLE U 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, doit être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé depuis la loi ALUR

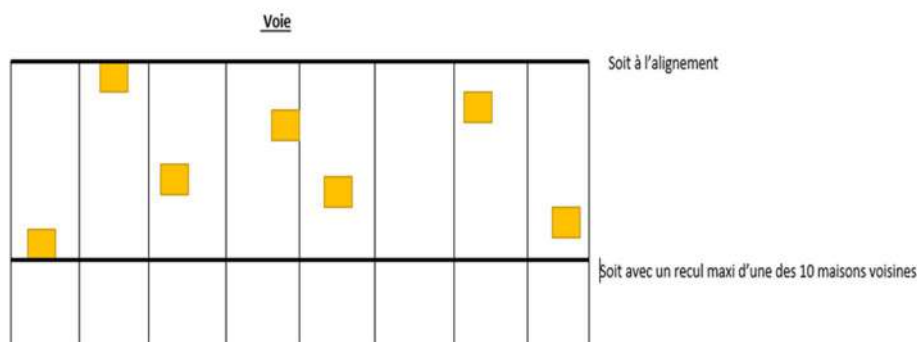
ARTICLE U06 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par principe, toute construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion de manière harmonieuse.

Cas de constructions en premier rang :

Soit à l'alignement et jusqu'au recul maxi d'une des constructions situées dans les 10 maisons voisines

Implantation des maisons en premier rang :



Le niveau bas du premier plancher de la construction devra se situer au-dessus du niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu. En cas de voies en pente, la hauteur sera prise au milieu de la façade.

En cas de terrain à l'angle de 2 voies, la voie à prendre en compte est la voie où se situe l'accès.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.

L'implantation des antennes de téléphonie mobile se fera avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies

ANNEXE à la page 11

Article U06. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Suite à la procédure de modification simplifiée du PLU en date du 26 Février 2010 rendue exécutoire le 10 Août 2010, l'article U06 du règlement actuel de la zone U est rectifié en ce sens que les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies
- Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Suite à la procédure de modification simplifiée du PLU en date du 5 Décembre 2011 rendue exécutoire le 9 Mai 2012, l'article U06 du règlement actuel de la zone est modifié en ajoutant après la phrase « *Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes* » la clause suivante : **des règles d'implantation différentes à la règle maximale pourront être admises en fonction de la topographie du terrain, de sa desserte, et de l'environnement immédiat.**

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

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardins pourront s'implanter en limite séparative

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation
- 60% pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

Dans le cas de construction mixte, les règles d'emprise s'appliquent à chacun des usages.

Il n'est pas fixé d'emprise dans le secteur Us.

ARTICLE U 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. R+1+C

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage.

Les antennes de téléphonie mobile ne pourront pas excéder 30 mètres de hauteur

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEURS

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

Les tuiles d'aspect vernissé seront proscrites.

Les panneaux photovoltaïques seront d'aspect mat et intégrés dans la toiture.

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

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

Les murs existants en pierre blanche, briques ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension, de réfection ou démolition reconstruction, il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux.

En façade avant :

La hauteur des clôtures sur domaine public n'excèdera pas 1,60 mètres jusqu'au retrait de la façade avant, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants d'une hauteur supérieure à celle autorisée, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de l'existant.

La clôture sera constituée : de haies d'essences rustiques, doublés ou non d'un grillage et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1.00m. Les haies de résineux sont proscrites. Elles doivent être constituées de différentes essences locales qui favorisent la biodiversité.

Le muret de soubassement sera maçonné et enduit. L'enduit sera identique à celui de la construction principale et sera réalisé sur les deux faces.

En limites séparatives :

Elles pourront atteindre 2 mètres de hauteur (mesuré à partir du niveau naturel du terrain). Par principe elles seront réalisées d'une haie composée d'essence locales, qui pourra être doublée d'un grillage.

Les clôtures pleines seront l'exception et devront avoir un aspect fini naturel (type bois par exemple). Les clôtures pleines pourront s'étendre sur maximum 10 mètres.

Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
- soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

Les portillons et portails :

Ils doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Les pilastres peuvent être un peu plus haut que le dispositif mis en place

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations localement répandues.

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

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, industrielles et artisanales.

2 – Rappels

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

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02.

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

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ANNEXE à la page 14

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

Suite à la procédure de modification simplifiée du PLU en date du 10 juillet 2014, sera ajouté à l'alinéa 3 de l'article UE02 : « Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ».

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

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

2 – Voirie

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

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 UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le recours à un système d'assainissement individuel est

autorisé.

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

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

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

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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.

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, 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 10 mètres.

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

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

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

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

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

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

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

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

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

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

2 – Rappel

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

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m²,

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

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

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 3 lots ou de 3 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des

prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage 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. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

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

2 – Voirie

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

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 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

c) Eaux pluviales

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

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

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m².

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

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

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardins pourront s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 40 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. R+1+C.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

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

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

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

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales.

2 – Rappels

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

ARTICLE 1 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

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

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

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, 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 constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE 1 AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

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

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

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

2 – Voirie

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

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 1 AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au

réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau collectif, le recours à un système d'assainissement individuel est autorisé.

b) Eaux résiduaire des activités

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

c) Eaux pluviales

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

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

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE 1 AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 901.
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des RN et RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

ARTICLE 1 AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, 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 10 mètres.

ARTICLE 1 AUE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance est de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1 AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 1 AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

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

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

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

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

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

ARTICLE 1 AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

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

« Ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU uniquement par une procédure de révision du document (Loi ALUR) »

Puis reprendre le règlement applicable aux zones 1 AU

2 – Rappels

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

ARTICLE 2AU 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE 2AU 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure
- Les clôtures

ARTICLE 2AU 03 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres et maximum 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

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

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de règle.

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

Il n'est pas imposé de règle.

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

Il n'est pas imposé de règle.

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

Il n'est pas imposé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas imposé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

1 – Vocation principale

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

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

2 – Rappels

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

- Le stationnement isolé des mobil homes et des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.

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

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (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 ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage 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. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

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

2 – Voirie

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

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.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

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

c) Eaux pluviales

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

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

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif, pour être constructible, la superficie minimale de la parcelle doit être de 1000 m².

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

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 de la limite d'emprise des voies.

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.

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

- Un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16 est obligatoire,
- Un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 901 est obligatoire.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

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

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

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

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. R+1+C.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages.

2 – Secteurs

Cette zone comprend :

- Un secteur Na, d'équipements autoroutiers avec un STECAL Nd concernant l'implantation d'activité de concassage,
- Un secteur Nc, d'exploitation de carrières,
- Un secteur NI, où la création et l'extension de camping sont possibles,
- Un secteur Nh, d'habitat.

3 – Rappels

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

ARTICLE N 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques
- Les constructions de toute nature, à l'exception des autorisations de l'article N 02

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

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

Dans le secteur Na, sont admises :

- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires aux équipements autoroutiers et à leurs exploitations

Dans le sous-secteur Nd sont admises les activités du secteur Na ainsi que les activités de concassage et les constructions nécessaires à cette activité.

Dans le secteur Nc, sont admises :

- l'ouverture de carrières dans le respect de la réglementation en vigueur concernant les carrières

- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à l'exploitation de carrières

Dans le secteur NI, sont admises :

- les installations et aménagements de camping,
- les constructions nécessaires au fonctionnement de camping.

Dans le secteur Nh, sont admises :

- les constructions individuelles,
- les extensions et annexes des constructions existantes,
- les réhabilitations des constructions existantes.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

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

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

2 – Voirie

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

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 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

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

c) Eaux pluviales

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

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

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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.

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

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

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

- Un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16 est obligatoire,
- Un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 901 est obligatoire.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

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

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

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

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées est de 50m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale fixée est de 3 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

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

Les pourtours du secteur Nc seront plantés de haies afin de limiter l'impact du site sur le paysage.

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).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété

forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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