



RAZAC-SUR-L'ISLE

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
14 juin 2007	04 juillet 2012	04 juillet 2013

04 JUL 2013

Vu pour être annexé le

Le Maire,



DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	15
ZONE US.....	21
ZONE UY	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE 1AU	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A.....	38
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
ZONE N	44
ANNEXE : PRECONISATIONS PAYSAGERES POUR LES AMENAGEMENTS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS	51

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de RAZAC-SUR-L'ISLE.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.

- B. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux **dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine**, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'**article L.111-1-4** du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation. Ici la RD6089 implique la prise en compte de ces dispositions sur le territoire communal, en dehors des parties « déjà urbanisées ».
- les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales, aux études d'incidences concernant Natura 2000.

- C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, **les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique"** du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le dossier du **Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé** s'impose au PLU en matière de règlement et de zonage des zones rouges et vertes (il est cité en en-tête des zones impactées par ce PPR).

En outre, dans les **secteurs de mouvements différentiels de terrain** liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le **PPR Argiles approuvé**.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- A. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

- La zone UA : Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.
- La zone UB : Il s'agit de zones urbaines correspondant aux extensions urbaines du centre bourg qui se sont développées principalement sous forme pavillonnaire et disposant pour partie d'une desserte par le

réseau collectif d'assainissement. Il s'agit également des zones résidentielles développées en dehors du centre-bourg dont le secteur des Moulineaux. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, d'artisanat et de bureaux, ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre semi- continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Un secteur UBa reconnaît la zone de projet d'aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones à urbaniser AU

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

La zone agricole A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend **un secteur Aa** reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de l'Isle (source : PPRI de l'Isle).

La zone naturelle et forestière N

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de l'Isle (source : PPRI de l'Isle).

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **un secteur Na**, reconnaissance de secteurs urbanisés à vocations diverses dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise, **Nb** en secteur inondable en lien avec les prescriptions du PPRI ;
- **un secteur Nh**, secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle et rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation,
- **un secteur Ne**, destiné à la reconnaissance de secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif existants,
- **un secteur Np**, destiné à la reconnaissance de la zone Natura 2000 (lit mineur de la vallée de l'Isle) étendue à la zone de champ d'expansion des crues.

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

C. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

D. Pour les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) « de paysage, les quartiers, ..., monuments,... à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2 - Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).**
- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ; ...).**

3 - Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4 - Les demandes d'autorisation de défrichement

Elles sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre principalement le centre ancien de la commune. Cette situation se traduit par une assez forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu ou semi continu, en bordure des voies. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, artisanale, industrielle, d'entrepôt, en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.
- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les mobil homes.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, lorsque l'une de leur dimension est supérieure à 4 mètres et qu'elles sont implantées sur mat.
- Les démolitions de nature à porter atteinte au patrimoine reconnu au titre du L.123-1-5 7^{ème}.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et les règles ci-après du règlement de zone sont admises :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'artisanat ou d'entrepôt existants sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, dans la limite de 100 m² d'extension de surface de plancher.
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone urbaine.
- Les extensions des constructions existantes dans les secteurs reconnus au titre du L.123-1-5 7^{ème} dans la mesure où elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et dans la mesure où elles ne grèvent pas les plantations (parcs) reconnus par cet article.
- Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.
- Dans une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RD6089, les bâtiments d'habitation à construire sont soumis aux normes définies par les normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Les opérations d'aménagement et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et des eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi l'opération ou l'ensemble de logements.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ; cependant il est autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir un garage et un stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, ce retrait peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme.
2. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
3. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
4. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1
5. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques):

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière, elles seront implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiés sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux

dispositions ci dessus.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui sont situées dans une profondeur maximale de 15 mètres de l'alignement. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus proche. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire ou autres dispositifs d'économie d'énergie sont utilisés.

b) Les bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

c) pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

Les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- revêtements en amiante ciment non teintée dans la masse ;
- tôle galvanisée, employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

d) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantation

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts, non imperméabilisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2. Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est fixé à 1.

Lorsque les constructions comportent une partie affectée aux activités de commerce, artisanat ou de service au rez-de-chaussée, le C.O.S. est fixé à 1,5.

Toutefois, nonobstant les dispositions fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine en majorité résidentielle correspondant aux extensions du centre-bourg et du secteur des Moulineaux. Il s'agit d'une zone urbaine moyennement à peu dense, destinée aux constructions à vocation principale d'habitat, de commences, d'équipements d'intérêt collectif.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre semi continu et discontinu, implantées majoritairement en recul par rapport à l'alignement des voies.

Un secteur UBa accueille le site de l'aire d'accueil des gens du voyage décidée sur la commune.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, industrielle, d'entrepôt en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.
- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs, en dehors du secteur UBa.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, lorsque l'une de leur dimension est supérieure à 4 mètres et qu'elles sont implantées sur mat.
- Les démolitions de nature à porter atteinte au patrimoine reconnu au titre du L.123-1-5 7^{ème}.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental, les règles ci-après du règlement de zone, ainsi que les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent, sont admis :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'artisanat ou d'entrepôt existants sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 100 m² d'extension de surface de plancher.
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone urbaine.
- Les extensions des constructions existantes dans les secteurs reconnus au titre du L.123-1-5 7^{ème} dans la mesure où elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et dans la mesure où elles ne grèvent pas les plantations (parcs) reconnus par cet article sur le document graphique du règlement.
- Dans une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RD6089, les bâtiments d'habitation à construire sont soumis aux normes définies par les normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
- En secteur UBa sont seulement autorisées les constructions et aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Les opérations d'aménagement et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et des eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi l'opération ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme.
2. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
3. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1
4. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,5 ou 50%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire ou autres dispositifs d'économie d'énergie sont utilisés.

b) Les bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

c) pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

Les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- revêtements en amiante ciment non teintée dans la masse ;
- tôle galvanisée, employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

d) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. **Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
2. **Pour les constructions à usage d'activités** (commerce, bureau, artisanat), une place par 50 m² de surface hors-œuvre nette de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de

loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.) Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

2. Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre les terrains de Bosbarreau où sont implantées les installations sportives communales et ceux nécessaires à leur extension.

ARTICLE US1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, forestière, industrielle, d'habitat, d'hébergement hôtelier.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques.

ARTICLE US2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et les règles ci-après du règlement de zone sont admises :

1. Les bâtiments annexes des constructions et installations autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
3. Les aires de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol sollicités par les occupations autorisées dans la zone.
4. Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.
5. Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.

ARTICLE US3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations admises à l'article US 1 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par 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.

ARTICLE US4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public

d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

3. Autres réseaux

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE US5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE US6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins dudit alignement.
- une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf pour les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone qui peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres

ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la

hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements en amiante ciment non peintre dans la masse.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtue d'un enduit.

ARTICLE US12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE US13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les aménagements réalisés dans la zone doivent permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

3. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site

ARTICLE US14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)
--

Non réglementé.

ARTICLE US15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE US16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux zones d'activité située en entrée nord de la commune, le long de la RD6089. Cette zone a une vocation d'activité artisanale, de bureaux, industrielle, d'entrepôts au tissu urbain peu dense.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisation du sol suivantes sont interdites :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, agricole, forestière ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- dans une profondeur de 200 mètres de l'alignement de la RD6089, les bâtiments d'habitation à construire sont soumis aux normes définies par les normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions suivantes ainsi que les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. dans ce cas, le logement est intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone, en dehors de véhicules hors d'usage,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- En outre l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau et de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.
- Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2. Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorité fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent PLU.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 5 mètres.

Toutefois :

- les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent PLU.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Elle peut être portée à 70 % lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type

« gris », « marrons », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibre ciment non peintre dans la masse.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places. Les abords de la RD6089 devront être arborés de manière à créer une unité paysagère le long de la voie.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UY15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricoles, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans ou en continuité du bourg et sur le secteur des Moulineaux. Elle accueille un secteur 1AUy destiné à l'implantation d'activités économiques (artisanat, bureaux, commerces).

Cette zone est pour partie concernée par le réseau d'assainissement collectif.

Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel, d'entrepôt et de plus, en secteur 1AUy, les opérations à usage d'habitat.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition :

- de répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.
- Que les opérations portent sur une surface minimum de 4000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 4000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.
- Pour les zones 1AU, qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Spécifiquement concernant l'opération du secteur du secteur 1AU du « Brandier », l'opération doit mettre en œuvre les principes de mixité sociale avec une opération de logements locatifs conventionnés, signifiée sur l'orientation d'aménagement et de programmation. De plus, dans le reste de ce secteur 1AU du Brandier, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat. Ainsi :

- soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ;
- soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

En secteur 1AUy

- Les constructions doivent répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.

- les opérations portent sur une surface minimum de 3000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 3000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs :

- Les clôtures liées aux constructions sont autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux également.

Enfin, dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,
- ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, les caractéristiques sont les suivantes, qu'accompagnent les orientations d'aménagement :

- les voies de desserte doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme, pour la voirie de desserte principale, intégrant un cheminement piéton. Les voiries de desserte « secondaires » lorsqu'elles existent, lorsque le schéma d'orientation le précise, pourront être de moindre largeur (6 à 7 mètres de plateforme).
- Ces voies « principales » de desserte de la zone accueilleront un cheminement piéton faisant le lien avec les autres cheminements existants aux abords.
- les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. Les opérations d'aménagement et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et des eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi l'opération ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

En secteur 1AUY, les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme.
2. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
3. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1
4. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
5. Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1AU 2 (orientations d'aménagement), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m).
- lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres. En secteur 1AUy, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire ou autres dispositifs d'économie d'énergie sont utilisés.

b) Les bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

c) Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

Les dispositions visées au paragraphe 2 a) ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « marrons », « verts »... seront à privilégier.
- revêtements en amiante ciment non teintée dans la masse ;
- tôle galvanisée, employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

d) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1. Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
- 2. Pour les constructions à usage d'activités** (commerce, bureau, artisanat), une place par 50 m² de surface de plancher de la construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.) Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

- 2. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme.**

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune. Sa vocation agricole est exclusive.

Elle englobe cependant un secteur « Aa » qui accueille des constructions existantes dans la zone et qui n'ont pas nécessairement de vocation agricole, qui peuvent bénéficier d'extensions ou aménagements mesurés.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de l'Isle (source : Atlas des zones inondables), atlas reporté sur le plan « 5 - règlement : pièce graphique ». Le document officiel est également inclus au « 1 – Rapport de présentation ».

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

1. Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
4. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
5. En secteur inondable de l'Isle (PPRI), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec son règlement spécifique (cf. annexes du PLU ou document disponible en mairie).
6. Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.
7. En secteur Aa sont seulement autorisés :
 - Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction par sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes : les annexes et l'extension des bâtiments existants devront avoir une surface au sol réalisée en extension qui ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant,

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., qu'il soit à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone,

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3. Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RD6089, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

Dispositions applicables le long de la RD 6089 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle 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.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...) »

2. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des

bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « marrons », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- matériaux de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. **Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :**

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire ou autres dispositifs d'économie d'énergie sont utilisés.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur Na, reconnaissance de secteurs urbanisés dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise, à vocation d'habitat, de bureaux, d'artisanat, d'équipements d'intérêt collectif, d'industrie (La Porte), de commerces,
- un secteur Nb, reconnaissance de secteurs urbanisés en zone inondable (PPRI), où l'évolution des bâtiments existants est permise, à vocation agricole, d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif,
- un secteur Ne, destiné à la reconnaissance de secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif existants : secteur du captage des Moulineaux et bâtiments techniques et administratifs associés à la gestion du site,
- un secteur Nh, secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle et rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation,
- un secteur Np, correspondant à la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Isle et ses milieux associés, élargi à la zone d'expansion des crues de l'Isle.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de l'Isle (source : PPRI de l'Isle, consultable en mairie ou en annexe du PLU), reporté pour information sur le plan « 5 - règlement : pièce graphique » par une « trame ».

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article N 2 avec conditions particulières.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de l'Isle, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (source : mairie, annexes du présent PLU).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
2. Les affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations des différents secteurs suivants.
3. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.
4. En secteur inondable de l'Isle (PPRI), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec le PPRI.
5. Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs respectent le PPRA approuvé.

Sont en plus admis :

6. En secteur Na :

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- Que les changements de destination soient liés à une vocation de la zone,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les extensions des bâtiments existants créés soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et plus spécifiquement dans la limite de 15% de la surface de plancher initiale pour les activités (commerce, industrie, artisanat, bureaux), dans la limite de 150 m².

7. En secteur Nb :

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation agricole, d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela respecte le règlement du PPRI,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que les changements de destination soient liés à une vocation de la zone,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les extensions des bâtiments existants créés soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et plus spécifiquement dans la limite de 15% de la surface de plancher initiale pour les activités (commerce, industrie, artisanat, bureaux), dans la limite de 150 m².

8. En secteur Nh :

Les constructions et les changements de destination à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- Que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement,
- Que les changements de destination soient liés à une vocation de la zone,
- Que les extensions des bâtiments existants soient réalisées dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, dans la limite de 150 m².
- Que les constructions à vocation de commerce, artisanat, bureaux soient réalisées dans la limite de 100 m² de la surface de plancher totale.
- Que les constructions à vocation d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif soient réalisées dans la limite de 150 m² de la surface de plancher totale.

9. En secteur Ne :

Les extensions, annexes et changement de destination à vocation de bureaux, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- Qu'elles soient liées à l'activité ou à l'équipement présent dans le secteur,
- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- Que les extensions ou changement de destination soient dans la limite de 300 m² supplémentaire à la surface de plancher initiale.

En secteur Np sont seules autorisées les annexes ou extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, le règlement du PPRI approuvé et les aménagements liés à la mise en valeur des milieux naturels.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2. Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3. Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets vers le milieu naturel sont soumis à autorisation ou à déclaration, ceux vers le réseau public sont soumis à autorisation du gestionnaire de ce réseau. Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RD6089, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

Dispositions applicables le long de la RD 6089 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle 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.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...) »

2. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis dans les secteurs Nh, Na et Ne, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, toutefois, elle n'est pas réglementée dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU.

Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « marrons », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Toitures - Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire ou autres dispositifs d'économie d'énergie sont utilisés.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L. 123.1.5 7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE : PRECONISATIONS PAYSAGERES POUR LES AMENAGEMENTS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

caue DORDOGNE



LE PERIGORD CENTRAL

Le Périgord central présente une grande diversité de reliefs : collines, vallées, combes, plateaux. Une topographie douce et un paysage coloré composent un territoire attrayant.

Le sol pauvre et acide est occupé par des boisements de chênes pédonculés ponctués de taillis de châtaigniers et de prairies. Sur les plateaux et les collines, le sol est généralement composé de galets, de sables, de graviers et d'argile, propice à la culture du fraisier.

Sur les versants abrupts longeant les vallées à fonds plats, le sol calcaire est maigre et sec. La série du chêne pubescent y est installée ainsi que des pelouses sèches et des landes. La culture du maïs est présente dans les combes et les vallées. La ripisylve, très présente, est complétée par un bocage utilisé pour séparer les cultures des prairies, formant ainsi un maillage végétal.

La culture sous tunnel du fraisier et du framboisier s'est développée sur les plateaux, notamment aux alentours de Vergt. L'absence de bocage entre Lembras et Liorac, Vergt et St Michel de Villadeix, Cornille et Agonac s'explique par l'extension de cultures diverses sans élevage.

Les alentours de Périgueux offrent ponctuellement dans les vallées des bocages d'excellente qualité.

Végétaux recensés dans le Périgord central

Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Aulne commun (beaucoup)	Alnus glutinosa
Charme commun en sous bois	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quercus pedunculata
Chêne pubescent	Quercus pubescens
Chêne sessile	Quercus petraea
Chèvrefeuille des bois	Lonicera Peryclimenum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Frêne dans les lieux humides	Fraxinus excelsior
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Genêt à balai	Cytisus scoparius
Genévrier	Juniperus communis
Noisetier	Corylus avellana
Noyer	Juglans nigra
Orme champêtre	Ulmus campestris
Peuplier noir d'Italie	Populus nigra italica
Pin sylvestre	Pinus sylvestris
Prunellier	Prunus spinosa
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Troène vulgaire	Ligustrum vulgare
Viorne lantana	Viburnum lantana



Pour créer des haies en harmonie avec le paysage, certains des végétaux recensés seront utilisés suivant le type de clôture végétale désiré : haie de haut jet, haie moyenne, haie basse. A cette base seront associés des végétaux ornementaux assortis ou dérivés de l'espèce à l'état sauvage.

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
D'ENVIRONNEMENT

2 PLACE HOCHE
24000 PERIGUEUX
TEL. 05 53 06 37 13
FAX 05 53 04 59 95

→ Ces aménagements doivent être compatibles avec les dispositions du Plan de prévention des Risques Naturels « Argiles » (PPRA)