

**DEPARTEMENT
DU PAS DE CALAIS**

**ARRONDISSEMENT
DE CALAIS**

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION D'AUDRUICQ



COMMUNE DE OYE-PLAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

S.A.N.E.P
174 Rue Pasteur BP 201 62254 HENIN BEAUMONT
Tel : 03.21.75.46.91 - Fax : 03.21.75.47.96

POS approuvé le	Révision du PLU prescrite le	Projet de révision arrêté le	Révision approuvée le
30/12/1982	28/12/1998	26/05/2005	19/12/2007

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Oye-Plage.

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

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol et permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructeurs sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publique ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4), si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et si les voies ne permettent pas l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

B. Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies par la réglementation en vigueur et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-9 - L.111-10 - L.123-6 - L.123-7 et L. 313-2 (alinéa 2) du code de l'urbanisme qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10 du code de l'urbanisme).

soit : **l'exécution du futur plan** (article L.123-6 du code de l'urbanisme).

B. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9 du code de l'urbanisme).

C. Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.123-7 du code de l'urbanisme).

D. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme).

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent, néanmoins, être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme applicables pour la RD940.
- Les dispositions de la loi littorale (articles L.146-6 et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision la plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)

III - Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

3°/ Les dispositions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UC, UD et UH.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, AUe et 2AU.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.
- ✓ **Les caractères de zone** sont déterminés en entête de chaque zone.
- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés sur le plan de zonage.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du Règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3, 5, 6 7 et 8 de la zone urbaine peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération. On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissement qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettent aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

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

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES, A URBANISER,
NATURELLES ET AGRICOLES.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère général de la zone : Il s'agit de la zone urbaine originelle de la commune. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux services et aux activités acceptables à proximité des quartiers d'habitations. Elle correspond à l'urbanisation existante le long des principaux axes et comprend un secteur UCa (Art 6, 10 et 12) correspondant au hameau de l'étoile.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les constructions à usage d'activités économiques comportant des installations classées soumises à autorisation,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- les huttes de chasse.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à déclaration ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. En aucun cas, les voies en impasse à créer ou à prolonger ne pourront desservir plus de 10 logements.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aussi, des plates-formes différentes peuvent être admises pour intégration dans le domaine public communal à condition que les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
 - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
 - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines entre 0 et 5 mètres.
- Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques ou privées.
- Les façades avant des constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport au recul autorisé ci dessus.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas d'abris de jardin de moins de 12 m².

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- o A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,

- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
- lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres et que sa superficie n'excède pas 12m².

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une superficie de moins de 12 m².

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sur un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres (R+2+C) mesurés du sol ambiant à l'égout de la toiture, cette hauteur maximale est ramenée à 4 mètres (R+C) pour le secteur UCa.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Dispositions générales.

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

B. Dispositions particulières.

- a) **Façades** : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.

b) **Clôtures** :

Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur l'avant de la construction et les marges de recul, le mur bahut devra être constitué conformément aux dispositions du B a) du présent article.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale, leurs constitutions répondront aux dispositions du B a) du présent article.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,50 mètres.

C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m² y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété garage non compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Dans le secteur Uca, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement par logement, devront être aménagées sur la propriété, garage compris.

- ❖ Dans le cadre d'opérations groupées, il sera prévu dans le parti d'aménagement 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la SHON de l'immeuble.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m².
 - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.
 - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 40m² par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 et pourra atteindre 1 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement aux commerces ou services.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère général de la zone : Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux services et aux activités acceptables à proximité des quartiers d'habitations. Il s'agit des extensions urbaines de la commune. Cette zone comprend des secteurs Uda correspondant à un habitat plus diffus où l'implantation en limite séparative est interdite.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les constructions à usage d'activités économiques comportant des installations classées soumises à autorisation,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- les huttes de chasse.

ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à déclaration ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2°/Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. En aucun cas, les voies en impasse à créer ou à prolonger ne pourront desservir plus de 10 logements.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aussi, des plates-formes différentes peuvent être admises pour intégration dans le domaine public communal à condition que les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- Les façades avant des constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport au recul autorisé ci dessus.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est interdite dans les secteurs UDa.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas d'abris de jardin de moins de 12 m².

A l'exception des secteurs UDa, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- o A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,

- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres et que sa superficie n'excède pas 20m².

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une superficie de moins de 12 m².

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sur un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation du sol ambiant à l'égout de la toiture, est ramenée à 4 mètres (R+C).

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Dispositions générales.

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

B. Dispositions particulières.

a) Façades : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.

b) Clôtures :

Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur l'avant de la construction et les marges de recul, le mur bahut devra être constitué conformément aux dispositions du B a) du présent article.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale, leurs constitutions répondront aux dispositions du B a) du présent article.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,50 mètres.

C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m² y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement par logement, devront être aménagées sur la propriété garage compris.
- ❖ Dans le cadre d'opérations groupées, il sera prévu dans le parti d'aménagement 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la SHON de l'immeuble.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m².
 - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

- Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 40m² par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère général de la zone : Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif public ou privé à usage sportif, culturel, sanitaire ou social.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings en dehors de ceux destinés à l'accueil des gens du voyage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, à l'exception des déchèteries autorisées,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- les huttes de chasse.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à condition qu'ils fassent l'objet d'installations soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2°/ Voirie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UH 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ou de l'emprise des voies privées.

- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreau de plâtre, parpaing) ;

- Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement pour les cycles. Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassages ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résulte des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère général de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation sera principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux services et aux activités acceptables à proximité des quartiers d'habitations.

Cette zone comprend un secteur 1AUa avec une disposition particulière reprise à l'article 7.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- les huttes de chasse.

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement, sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements publics.
- La construction de garages desservant les habitations existantes dans la limite des garages nécessaires à la satisfaction des besoins de ces habitations.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1° Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2° Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. En aucun cas, les voies en impasse à créer ou à prolonger ne pourront desservir plus de 10 logements.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée.
- Les façades avant des constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport au recul autorisé ci dessus.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
 - Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans une bande de 40 mètres, à compter de la limite entre la zone UD et la zone 1AUa ne donnant pas sur le domaine public toute construction est interdite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sur un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H=L$).

II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 7 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant à l'égout principal des toitures. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

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

A. Dispositions générales.

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

B. Dispositions particulières.

- a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.

b) Clôtures :

Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur l'avant de la construction et les marges de recul, le mur bahut devra être constitué conformément aux dispositions du B a) du présent article.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale, leurs constitutions répondront aux dispositions du B a) du présent article.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,50 mètres.

C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m² y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places de stationnement par logement, devront être aménagées sur la propriété garage compris.
- ❖ Dans le cadre d'opérations groupées, il sera prévu dans le parti d'aménagement 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement doit être au moins égale à 30% de la SHON de l'immeuble.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m².
 - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.
 - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 40m² par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

Dans la zone 1AU, les arbres et arbustes devront être choisis dans la liste suivante :

ARBRES

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddlea	<i>Buddleja davidii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>

Arbustes, taille (godet 20/30 cm)

Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Genet à balai	<i>Sarothamnus scoparius</i>

Plantes grimpantes (godet Ø 10)

Chèvrefeuille des bois	<i>Loenicera periclymenum</i>
------------------------	-------------------------------

Houblon
Lierre

Humulus lupulus
Hedera helix

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Rappel : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation sera principalement affectée aux activités économiques (artisanales, commerciales ou de services). Cette pourra également accueillir des équipements d'intérêt collectif.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUe1– TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- Les éoliennes,
- les caves et sous-sols.

ARTICLE AUe2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les équipements de plein-air de loisirs admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant notamment pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes ou polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient démontables.
- **Par anticipation sur l'urbanisation future:**
 - a) Les établissements à usage de commerces, d'activités commerciales et artisanales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves telles qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
 - b) Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
 - c) Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sol envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux lots se feront uniquement à partir de la voie de desserte interne de la zone AUe, aucun accès n'est autorisé sur le RD940.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUe 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD 940,
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.
 - les aires de stockage, dépôts, bennes ou cuves sont interdites dans une bande de 40 mètres à compter de l'emprise de la RD 940.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

ARTICLE AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation sur limite séparative est interdite, la marge d'isolement d'une largeur minimale de 3 mètres doit être plantée dans les conditions fixées à l'article AUe13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

Elle est par contre ramenée à 2 m, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 m, tels que chenils abris à outils...

ARTICLE AUe 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = L$.

Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Chaque projet d'implantation se devra de faire la preuve d'une forte volonté d'intégration tant paysagère qu'architecturale.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Aspect des couvertures : Les matériaux des couvertures seront traditionnels (tuiles, bac acier, etc...) et resteront en harmonie avec le site ; toutefois, s'il existe un acrotère pour cacher une partie de la toiture, cet acrotère devra couronner l'ensemble de la construction et, non une simple façade. Les matériaux translucides sont autorisés.

Forme des toitures : les toitures terrasses sont interdites.

Couleurs des matériaux : Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement au site, espaces boisés et aux bâtiments existants à proximité immédiate. Les couleurs autorisées pour les façades devront être de teinte claire, le blanc pur est à éviter sauf s'il met en valeur d'autres installations (ex : hall d'entrée ou d'exposition, bureau, etc...).

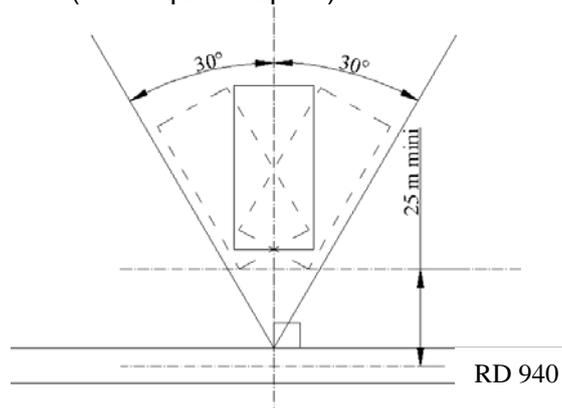
Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Clôtures : Si elles existent, les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine hors sol. En dehors de l'éventuel mur bahut, seules sont autorisées les clôtures grillagées en treillis soudé de couleur "vert foncé" ou les clôtures végétales. Interdiction de clôturer en façade de la RD940.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment, en matière de dégagement de visibilité.

Orientation des bâtiments par rapport à la RD940 : dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 940, les bâtiments devront présenter l'axe de leur plus grande longueur orthogonalement à la RD 940, une oblique de 30° maximum par rapport à cet axe perpendiculaire étant admise (cf. croquis ci-après).



ARTICLE AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De façon générale, sur chaque îlot de propriété, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise de la RD940, les parkings sont interdits.

ARTICLE AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non aménagés devront être traités en espaces verts et comporteront des végétaux issus de la liste suivante :

ARBRES

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>
<u>Arbustes, taille (godet 20/30 cm)</u>	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Genet à balai	<i>Sarothamnus scoparius</i>
<u>Plantes grimpantes (godet Ø 10)</u>	

Chèvrefeuille des bois
Houblon
Lierre

Loenicera periclymenum
Humulus lupulus
Hedera helix

ARTICLE AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résulte des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère général de la zone :il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone comprend un secteur 2Aut (requalification du site de la gravière) qui pourra admettre un projet de requalification du site; ce secteur pourront être ouvert à l'urbanisation à la suite de révisions simplifiées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- les huttes de chasse.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Jusqu'à modification ou révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme ne sont admis que :

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
 - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élague.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- o A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
 - Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sur un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée plus 2 étages (R+2).

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

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone : Il s'agit d'une zone agricole protégée. Elles correspondent aux activités agricoles, maraîchères, horticoles ou d'élevage.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,

- les huttes de chasse.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées à un siège d'exploitation agricole faisant office de logement de fonction.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit « à la ferme » et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.
- Le changement de destination en construction à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage sans toutefois augmenter le nombre de logements mais pouvant admettre des activités culturelles, socioéducatives, récréatives, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration.
- L'implantation de pylône de transmission téléphonique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Le déplacement des postes fixes de chasse de nuit au gibier régulièrement déclarés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2°/ Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 : 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.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux abords de la RD940.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H=L$).

II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

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

A. Dispositions générales.

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

B. Dispositions particulières.

- a) **Façades** : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.

- b) **Clôtures** :

Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,50 mètres.

C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la prise en compte du milieu naturel et de sa mise en valeur. Cette zone comprend :

- ✓ Des secteurs NI correspondant à la prise en compte de l'application de la loi littoral.
- ✓ Des secteurs Nt correspondant à la prise en compte de l'application de la loi littoral en relation avec le réaménagement du site de la sablière.
- ✓ Un secteur Ne, correspondant à la prise en compte de la carrière.
- ✓ Des secteurs Nh correspondant à la prise en compte de constructions existantes dans la zone naturelle.
- ✓ Un secteur Nha correspondant au hameau des escardines.
- ✓ Des secteurs Nc correspondant à la prise en compte de terrains de camping et caravaning autorisés.
- ✓ Un secteur No, permettant l'accueil du centre pour les oiseaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings ainsi que les parcs résidentiels de loisirs en dehors des secteurs Nc,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière en dehors du secteur Ne,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de constructions à usage d'habitation,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,
- les caves et sous-sols,
- Les plans d'eau en secteur NI.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'environnement,
- le déplacement des postes fixes de chasse de nuit au gibier régulièrement déclarés.

Dans les secteurs Nh

- Les travaux et extensions ainsi que leurs annexes, visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements,
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination

soit à usage d'activité commerciale, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural.

- Le changement de destination de bâtiments dans la limite du volume bâti existant vers d'autres activités économiques non liées à l'hébergement que celles mentionnées ci-dessus, si la nature des bâtiments le justifie (taille, volume, dimensions) et si la desserte en voirie et en réseaux est compatible avec l'activité envisagée.

Dans les secteurs Nc

- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping.
- les bâtiments sanitaires,
- les logements de fonction et les bâtiments liés à l'exploitation du camping caravaning.

Dans les secteurs Ne

- Les aménagements et installations destinés à l'exploitation de matériaux,
- les constructions et installations nécessaires à la remise en état du site.

Dans les secteurs Nv, l'implantation d'éoliennes.

Dans le secteur No, l'implantation du centre pour les oiseaux.

Dans les secteurs Ni et Nt, ne sont admis que :

- a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de l'article R.112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur,

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

2° Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
 - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus.
- Dans le secteur Nha, les constructions ne peuvent être implantées avec un recul minimum de 5m de l'alignement du domaine public.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des watergangs, des cours d'eau non domaniaux à moins que dans cette bande les clôtures permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux abords de la RD940.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Nha, les abris de jardin en bois d'une hauteur maximale de 2,50m et de moins de 12m² pourront être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée à l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
 - Lorsque le volume des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres et que sa superficie n'excède pas 12m².

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une superficie de moins de 12 m².

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sur un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nha, l'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faitage des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans le secteur Nha, la hauteur de seuil minimale par rapport au terrain naturel avant aménagement est fixée à 0,60m.

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

A. Dispositions générales.

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

B. Dispositions particulières.

a) Façades : L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.

b) Clôtures :

Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,50 mètres.

C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.