

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE GAMACHES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 26 juin 2003

Modifié et Révisé (Révision Simplifiée) le 26 février 2009

REGLEMENT

Tracés Urbains

25 rue de l'Ambroisie 75012 Paris
tel: 01 43 46 28 16 fax: 01 43 46 28 18

Direction Départementale de l'Équipement de la Somme

Direction des Subdivisions Ouest

2 Rive droite de la Somme – 80100 Abbeville
tel: 03 22 25 31 83

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :.....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES :.....	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :	5
ARTICLE 5 : EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR :	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	24
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	38
CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	46
TITRE 3 : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES	52
ANNEXES	54
ANNEXE 1 : CONSTRUCTIBILITE EN ZONE D'ALEA MOYEN : QUELQUES RECOMMANDATIONS.....	54
ANNEXE 2 : LISTE DE VÉGÉTAUX POUR CRÉATION D'ESPACES VERTS, D'ÉCRAN DE VERDURE, DE HAIES.....	55

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune **Gamaches**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

RAPPELS :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L.421-3; L. 430-2 et R421-26 à R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les constructions sont soumises au permis de construire dans les cas visés par l'article L421-1 à L421-8,

Restent également applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles relatifs à tous les thèmes relevant du Code de l'Urbanisme : périmètres de déclaration d'utilité publique ; périmètres de travaux publics ; servitudes d'utilité publique (La liste de ces servitudes et leur contenu figurent dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme) ; espaces naturels sensibles ; droit de préemption urbain ; zones d'aménagement différé ; sites archéologiques : Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier des découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, les dispositions suivantes doivent être respectées, à savoir : *"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction de la Circonscription des Antiquités. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257-2 du Code pénal »* ; etc.....

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (zones équipées ou en cours d'équipement) et en zones naturelles (zones peu ou non équipées).

La zone urbaine est désignée par l'indice de référence U

La zone à urbaniser est définie par l'indice de référence AU

La zone agricole est désignée par l'indice de référence A

La zone naturelle est désignée par l'indice de référence N

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles, L.123-9, R 123-11d, et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci), ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

Elles concernent en particulier les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions ou de tout autre équipement de ce type pouvant faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 5 : EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR :

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex. : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction sur place faisant suite à un sinistre.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères de la zone :

Il s'agit de la zone bâtie de la commune constituée à la fois du tissu ancien et récent et comprenant tout mode d'occupation des sols possibles en tissu urbain : habitat, activités, services, commerces, équipements publics. Elle est destinée à continuer à accueillir toute occupation du sol ne générant pas de nuisances pour le milieu habité. La principale occupation des sols reste l'habitat.

Cette zone comprend :

- un secteur Ua défini par le noyau urbain ancien : l'habitat se caractérise par l'alignement à la rue et la mitoyenneté. Ce secteur a vocation de préserver l'identité historique de Gamaches.
- un secteur Ui affectée aux constructions à usage exclusif d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- un secteur Ualn et un secteur UIn définissent deux secteurs bâtis situés en zone d'aléa moyen. Conseils de construction en Annexe 1
- un linéaire définit la cellule commerciale gamachoise en centre-ville à maintenir : la transformation d'un commerce en habitat n'est pas autorisée

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U – 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1) En dehors du secteur Ui, les constructions nouvelles non liées à une activité existante à usage industriel ou artisanale et entraînant des risques de nuisances pour le voisinage : fumée, odeur, bruit, rejets, flux de poids lourds, etc.
- 2) Les constructions nouvelles à usages agricoles non liées à une activité existante
- 3) En dehors du secteur Ui, les activités de stockage à usage artisanal et industriel non lié à une activité existante
- 4) Les parcs de loisirs
- 5) Les dépôts de véhicules et de ferrailles et autres matières de récupération
- 6) Le stationnement des caravanes isolées
- 7) Les terrains de camping et de caravanage
- 8) Les habitations légères de loisirs
- 9) L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 10) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone.
- 11) Dans le secteur Ui : les habitations non liées à la direction, à la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.
- 12) Sur le linéaire commercial, les changements de destination d'un commerce en habitat

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

Tout mode d'occupation des sols autres que ceux interdits à l'article U-1

Il est précisé :

La notion d'aménagement / extension pourra être interprétée au sens large en permettant notamment la réalisation de bâtiments nouveaux dès lors où ils complètent des installations déjà existantes sur les parcelles séparées ou non par une voie publique ou une voie d'eau.

Les annexes sont des constructions à l'usage complémentaire de la construction principale du type garage, hangar, vérandas, appentis, abri de jardin

Dans les secteurs UaIn et UIn, toute construction nouvelle autorisée ou toute extension d'un bâtiment existant est soumis à une surélévation d'au moins 50 cm du premier plancher habitable par rapport au sol naturel le moins exposé au risque d'inondation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U – 3 ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

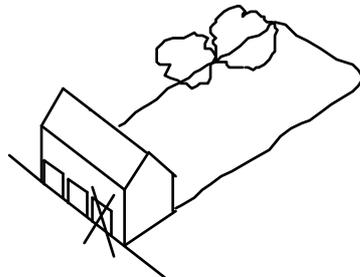
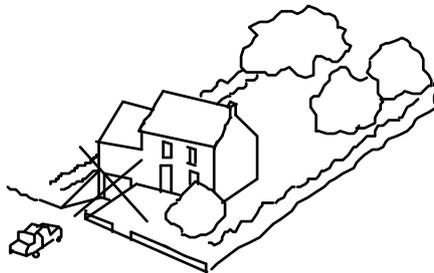
Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ;

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès de garage en sous-sol ne seront pas autorisés sur la façade principale sur domaine public dans les opérations de constructions individuelles. Pour toutes opérations, ils doivent être précédés d'une plate-forme située en dehors du domaine public, présentant une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie. Ils ne sont autorisés qu'en pignon ou en façade arrière.



Il ne sera autorisé que 2 sorties de garages mitoyennes sur rue par opération.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1) Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

2) Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles s'effectuera suivant la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau existant, l'évacuation des eaux pluviales de toute construction principale nouvelle doit être gérée sur la parcelle. Le rejet dans le réseau collectif ou en milieu naturel ne sera autorisé qu'à concurrence d'un débit de 3l/s/ha.

3) Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Il est souhaitable que les coffrets techniques soient intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés derrière des volets bois de la couleur des menuiseries de la construction principale. Sur les constructions protégées au titre des monuments Historiques, tout coffret extérieur est interdit et les comptages doivent être intérieur.

En Secteur Ua :

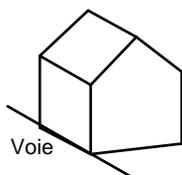
L'aspect et le tracé des réseaux visibles de l'extérieur, doivent faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La couleur des câbles et autres matériels doit leur permettre d'être discrets par rapport à leur support. Les câbles en secteur bâti devront être posés sur façade.

Les services installateurs doivent présenter des études illustrées photographiques montrant la bonne intégration de tous passages de câbles dans les rues bâties ou non.

ARTICLE U – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Néant

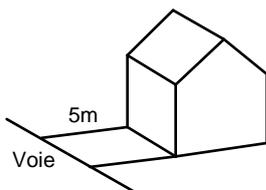
ARTICLE U – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :



Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement des voies.

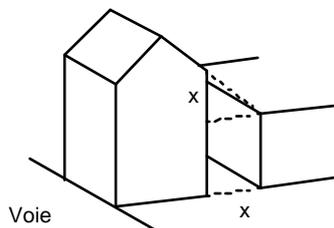
Dans le cas contraire :

- les constructions principales à usage d'habitation doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m



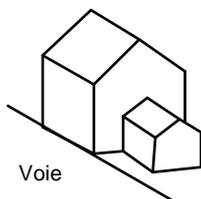
par rapport à l'alignement de la voie ;

- les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ;
- les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 m par rapport aux berges des rivières de la Bresles et de la Vimeuse et 25 m par rapport aux limites d'emprise de la S.N.C.F.



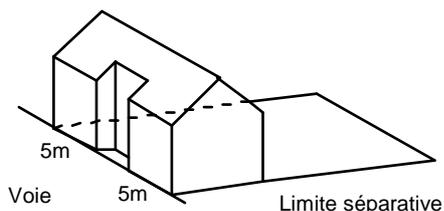
Dans le secteur Ua :

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement de la voie à l'exception des annexes,



vérandas, extensions, garages, abris de jardin... ;).

Cet alignement est obligatoire au droit des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une longueur de 5 m. La partie centrale de la façade pouvant présenter des reculs par rapport à l'alignement.



En cas de réalisation de constructions groupées des reculs peuvent être autorisés ou imposés après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

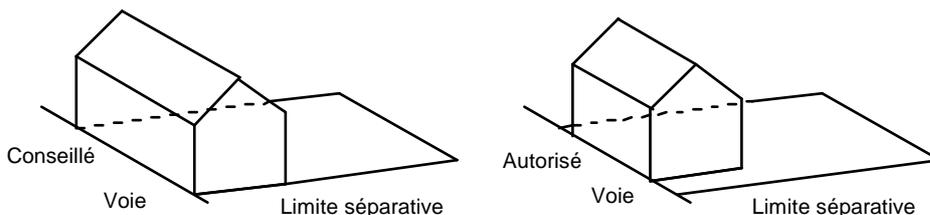
Dispositions particulières au secteur U :

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE U – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

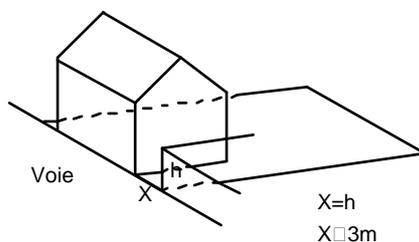
Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites. Mais il est conseillé pour les constructions à l'alignement une implantation en ordre continu d'une limite

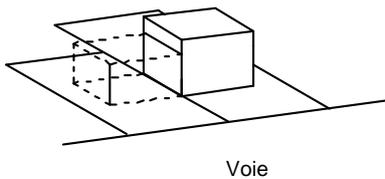


latérale à l'autre.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en limite séparative doivent respecter un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m ;

En cas de reconstruction les constructions nouvelles peuvent être implantées selon les marges de recul pré-existantes





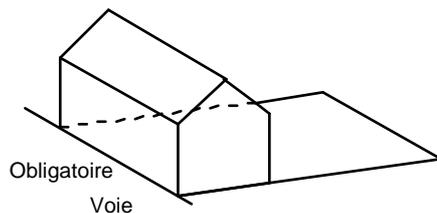
Dispositions particulières :

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

Dans le secteur Ua :

Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques :

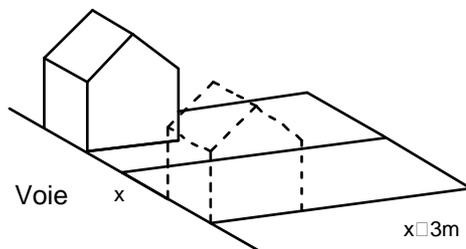


Les constructions doivent être implantées en limite séparative.

Dispositions particulières au secteur Ua :

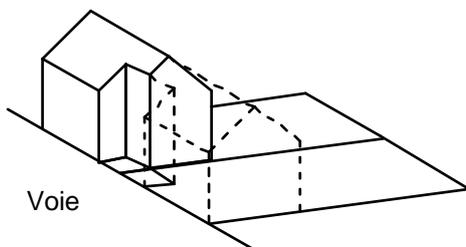
La règle d'ordre continu n'est pas à respecter pour les constructions principales dans les cas suivants :

1. lorsque le bâtiment voisin est construit en retrait de la limite séparative, la construction nouvelle de



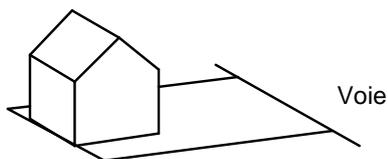
plus d'un niveau devra être implantée à une distance au moins égale à 3m ;

2. lorsqu'une partie du bâtiment voisin est construit à la fois en limite séparative et en retrait, la construction nouvelle doit s'implanter pour partie égale en limite séparative de façon symétrique ;



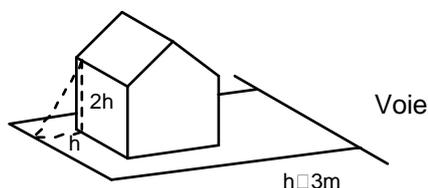
3. Dans le cas d'opérations de constructions groupées, des retraits par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisés ;

Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles :



Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond de parcelle.

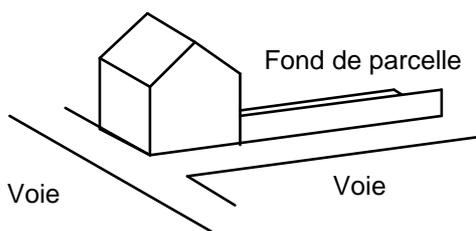
Dans le cas contraire, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point de la limite parcellaire la plus proche, avec un minimum de 3m.



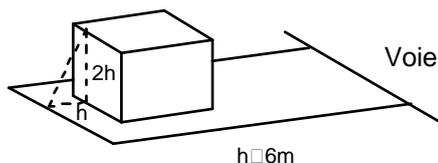
Lorsque la limite de fond de parcelle coïncide avec la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques de l'autre voie (angle d'îlot) la construction peut ne pas joindre une des limites latérales, si une continuité visuelle à l'alignement des voies est assurée soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture définie à l'article 11, soit par un portail ou l'ensemble total ou partiel de ces dispositions.

Dans le secteur Ui :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la



limite séparative aboutissant aux voies ou de la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

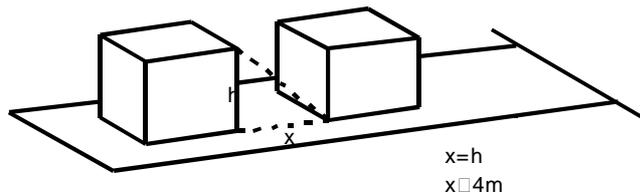


Lorsque le pignon du bâtiment voisin est déjà construit en limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, la construction doit être édifiée en limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

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

Dans le secteur Ui :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6m . La distance comptée horizontalement entre une construction de bureaux ou d'habitation et les autres constructions sur la même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4m.

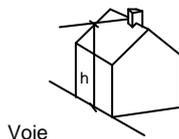


Article U – 9 : Emprise au sol :

Néant

ARTICLE U – 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'au faîtage du

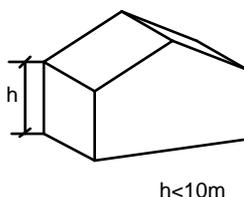


bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

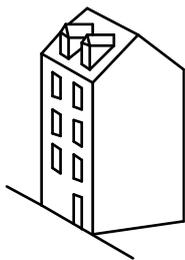
La hauteur des constructions principales individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble aménageable ;



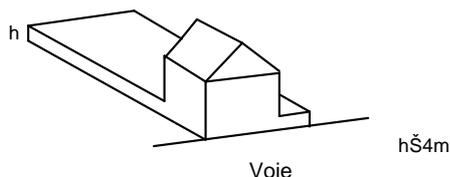
La hauteur des constructions principales à usage d'activité artisanales, industrielles, commerciales ou de services est limitée à 10 m à l'égout de toiture ;



La hauteur des constructions collectives à usage d'habitation est limitée à R + 3 + combles aménageables.



Lorsque les parcelles sont entièrement couvertes par des constructions au niveau des rez-de-chaussée, la hauteur hors tout du rez-de-chaussée est limitée à 4 m à compter du niveau de l'axe de la



voie desservante.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

Dans le secteur Ua :

Le long de la rue Charles de Gaulle la hauteur de toute construction est limitée à R+2+combles aménageables ou limitée à la hauteur de l'égout mitoyen de la construction voisine la plus haute.

ARTICLE U – 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics qui n'ont pas de caractère industriel ou commercial.

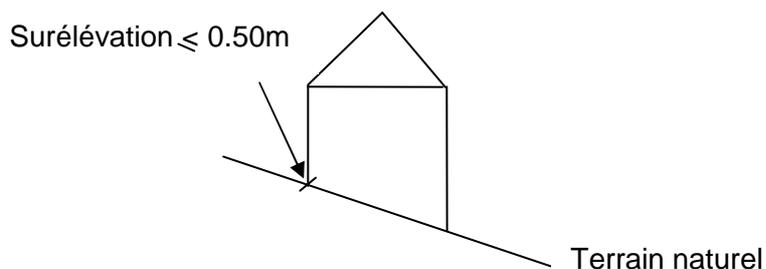
Pour les secteurs Ualn et Uln, voir les conseils de constructions des zones inondables. Annexe 1

Les rez-de-chaussée :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant construction est limitée à 0,50 m. Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

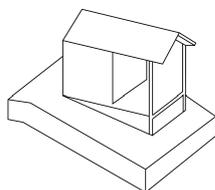
Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, la surélévation limitée à 0.50m, est mesurée à partir du niveau du sol le plus élevé. Le reste de la construction s'adaptera pour être à niveau.

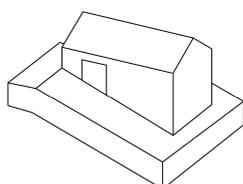


Le bâti s'adapte au terrain selon 3 solutions :

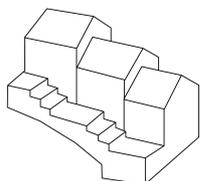
- Implantation en surplomb



- Implantation en encastrement



- Implantation en paliers

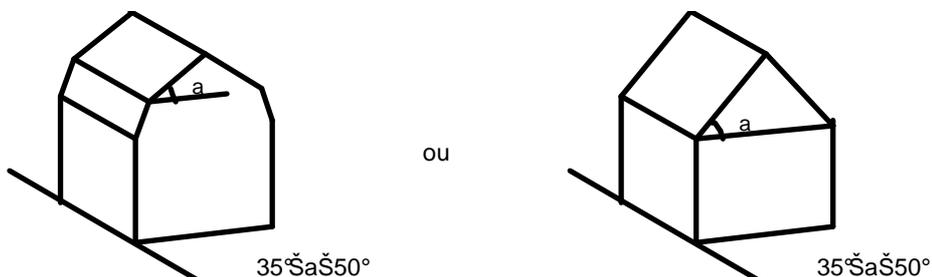


Dans le secteur Ualn et Uln :

Les rez-de-chaussée des constructions devront être surélevés de 0.50m au minimum par rapport au niveau du terrain naturel le moins exposé et laisser le libre écoulement de l'eau due aux crues.

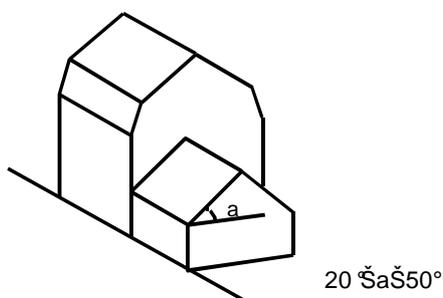
Les Toitures :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent respecter au moins 2 pentes dont la pente principale sera comprise entre 35° et 50° compté par rapport à l'horizontale.



Dans le secteur Ua

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis et bâtiments d'activités vus depuis



le domaine public doivent respecter une toiture à deux pentes comprises entre 20° et 60°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes, extensions, garages, vérandas, appentis et bâtiments d'activités en dehors du secteur Ua
- aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales de plus de 150 m² SHON

- aux bâtiments affectés aux services publics n'ayant aucun caractères industriels ni commercial
- aux ouvrages d'intérêt général
- aux ouvrages techniques publics

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- l'ardoise
- la tuile petit moule
- la tuile plate
- la panne flamande
- les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite s'harmonisant avec l'environnement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et aux vérandas non vues du domaine public.

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- les lucarnes
- les fenêtres de toit
- les verrières
- les vérandas

Dans le secteur Ua :

Les toitures mansardées et complexes font l'objet d'un examen particulier après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux de toiture autorisés en Ua sont l'ardoise, la tuile plate, la panne flamande de couleur terre cuite ;

Les souches de cheminées doivent être réalisées soit en briques, soit en maçonnerie enduite et briques, soit en pierre. Les extracteurs en béton préfabriqué sont interdits.

Les armatures des verrières doivent être en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Les façades :

Sont autorisés :

- la pierre calcaire
- les maçonneries de moellons à pierre nue
- la brique naturelle ou peinte
- les enduits en mortier bâtard (lissés, talochés ou grattés)
- les bardages en bois.

- Les bardages métalliques teintés pour les bâtiments d'activités
- Le verre, le béton, l'acier, l'aluminium et tout matériaux contemporains

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts
- les matériaux de récupération

Divers :

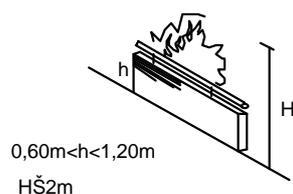
Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourés d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

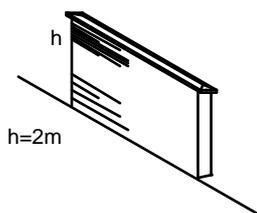
Les clôtures :

Les clôtures sur voies et emprises publiques sont obligatoires. Elles doivent être constituées par :

- des murets d'une hauteur comprise entre 0,60m et d'1,20m surmonté d'une grille ou de lisses horizontales doublées ou non d'une haie vive. Le tout étant limité à une hauteur de 2m ou



- des murs d'une hauteur totale de 2 m constitué de pierre, de briques ou les deux.



- de haies vives (voir liste des végétaux en annexes)

Dans le secteur Ua :

Les clôtures autorisées en secteur Ua sont exclusivement des murs pleins d'une hauteur variant de 1,5 m à 2m réalisé en brique, pierre calcaire, galets employés séparément ou ensemble.

Dans le secteur Ui :

Sont autorisés les clôtures sur rue d'une hauteur maximale de 2m constituée soit par :

- un grillage soudé doublé ou non de haie vive

ARTICLE U – 12 : STATIONNEMENT :

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement de 1 à 4 pièces principales
 - 2 places par logement au delà de 4 pièces principales
- Pour les constructions à usage commercial au delà de 150m² SHON :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 place de stationnement pour 2 emplois. A cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage d'établissement d'enseignement
 - 1 place de stationnement par classe
- Pour les constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer d'hébergement pour adultes ...)
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services
 - 1 place de stationnement par 30 m² SHON
- Pour les constructions de type maisons de retraite, clinique et autres équipements de santé
 - 1 place de stationnement pour 4 chambres

Dans le secteur Ua :

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300m, les places de stationnements qui font défaut, à condition qu'il réalise, acquière ou fasse réaliser les dites places dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation de places de stationnement, il est tenu quitte des obligations énumérées ci-dessus en versant une participation conformément aux articles L332-7-1 et L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et 50% de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre quand ils dépassent 25% de la superficie de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent aux propriétés agricoles.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé couvrant au moins un hectare, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige.

Aucun espace libre ne peut servir à entreposer des matériaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

Dans le secteur Ui :

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal et lorsqu'une limite parcellaire coïncide avec une limite de zone, il doit être plantée sur une profondeur de 10 m un écran boisé constitué d'arbres de haute tige en quinconce à raison d'un arbre tous les 5 m le long de cette limite.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U – 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Néant

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones d'extension urbaine non équipées, proche des zones urbaines. Elles ont vocation à accueillir des occupations des sols liées à l'habitat et au développement économique.

Les zones AU, sont aménageables sous réserve que le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

La zone AU comprend les secteurs suivants :

- secteur AU1 à AU5 : à vocation principale d'habitat
- secteur AU7 à vocation principale d'activité et d'industrie. Un secteur AU7aIn définit un secteur situé en zone d'aléa moyen.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU – 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Toutes constructions autres que celles autorisées par l'article AU – 2

ARTICLE AU –2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITION SPECIALES :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.

Sont autorisées les constructions faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée sous réserve que :

- l'opération porte sur l'ensemble de la sous-zone. Toutefois, le projet peut porter sur une partie de la sous-zone dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'organisation rationnelle de la partie restante. Ces projets de constructions individuelles ou collectives ne doivent pas engendrer d'équipements d'infrastructures et de superstructures supplémentaires.
- si ce projet est réalisé par tranches, même pour une seule construction, il soit compatible avec l'aménagement du reste de la zone.
- le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires
- les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient respectées pour permettre, sans problème, la réalisation des tranches suivantes.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 :

Sont autorisées les opérations de constructions à usage principal d'habitation avec un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone respectant les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis au PADD

Dans le secteur AU7 :

Sont autorisées les opérations de constructions à usage principal d'activités industrielles, artisanales ou commerciales avec un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone respectant les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis au PADD.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

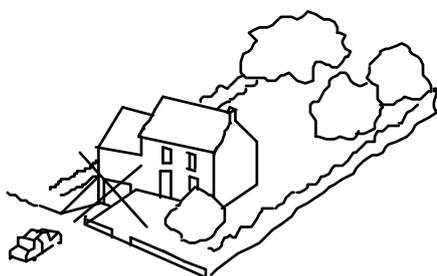
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

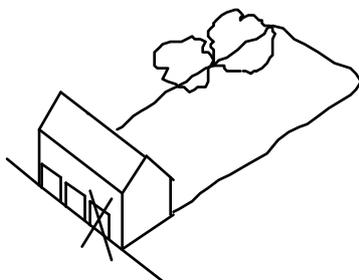
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès de garage en sous-sol ne seront pas autorisés sur la façade principale sur domaine public dans les opérations de constructions individuelles. Pour toutes opérations, ils doivent être précédés d'une plate-forme située en dehors du domaine public, présentant une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie. Ils ne sont autorisés qu'en pignon ou en façade arrière.



Il ne sera autorisé que 2 sorties de garages mitoyennes sur rue par opération.



2) Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées, industrielles dans le milieu naturel s'effectuera suivant la réglementation en vigueur

En secteur AU7:

Aucun rejet d'eaux usées ne sera autorisé, sauf dérogation DRIRE pour un rejet dans le milieu naturel y compris après un pré-traitement vert.

2.2 Eaux pluviales :

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un système d'assainissement alternatif devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel avec un débit de fuite de 3 litres par seconde à l'hectare. Aucun rejet dans le réseau public d'assainissement ne sera autorisé. Aucun rejet dans les voies d'eau ne sera autorisé sans accord préalable du service instructeur. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

Pour la zone AU7 :

Le traitement des eaux pluviales devra faire l'objet d'un système d'assainissement alternatif. L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone – Télévision – Têledistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis. Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, il est imposé des installations communes.

Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés derrière des volets bois de la couleur des menuiseries de la construction principales.

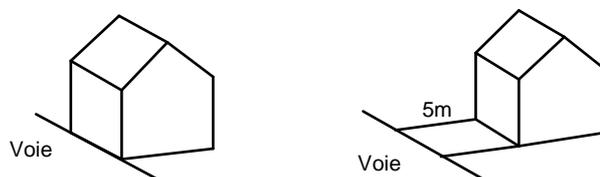
ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Néant

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

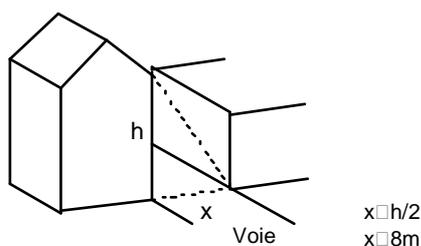
Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 :

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent respecter les reculs reportés sur les schémas d'aménagement des zones AU annexés au PADD.
- Lorsque aucun recul n'est spécifié sur ces plans, les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.



Dans le secteur AU7 :

- Pour les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



- Les implantations par rapport aux voies devront également respecter les schémas d'aménagement d'ensemble annexés au PADD.

Dans le secteur AU7 :

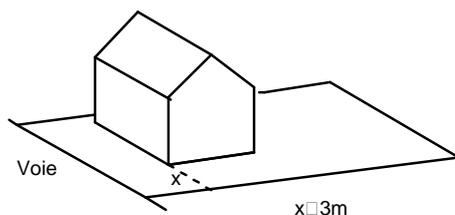
Le long de la RD1015, les constructions devront respecter un recul de 18 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul devra être engazonné et planté d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison d'un arbre pour 30m². Ces arbres pourront former des bosquets.

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

1. Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur les voies

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 :

Les constructions à usage principal d'habitation doivent être édifiées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative

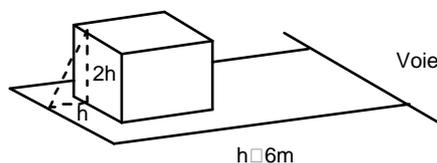


aboutissant aux voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être retenues dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée.

Dans le secteur AU7 :

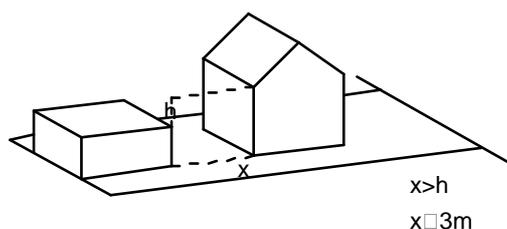
Pour les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



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

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 :

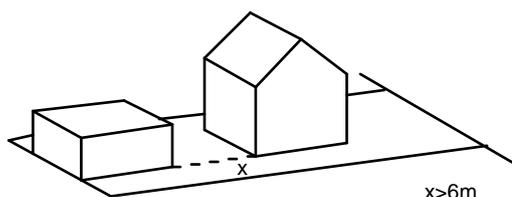
Pour les constructions à usage principal d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, (diminuée de moitié pour les parties qui ne comportent pas



de vues principales) sans pouvoir être inférieure à 3m.

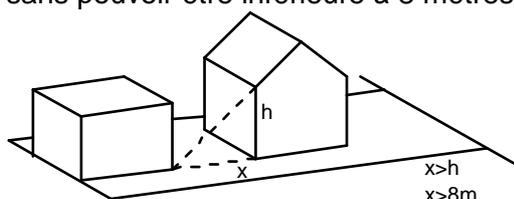
Dans le secteur AU7 :

Pour les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre



construction doit être au moins égale à 6 mètres.

La distance comptée horizontalement entre un bâtiment de bureau ou d'habitation et les autres constructions sur la même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

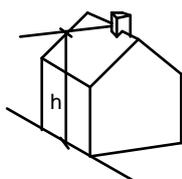


ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Dans les secteurs AU1, AU2 AU3 :

La hauteur des constructions principales individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ;

Dans les secteurs AU4 et AU5:

La hauteur des constructions principales individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble aménageable ; La hauteur totale à l'égout est limitée à 6m par rapport à la rue de desserte.

Dans les secteurs AU2 :

La hauteur des constructions principales individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ;

Dans le secteur AU7

La hauteur des constructions principales à usage d'activité artisanales, industrielles, commerciales ou de services est limitée à 12 m à l'égout de toiture ;

Cas particuliers :

il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

La volumétrie :

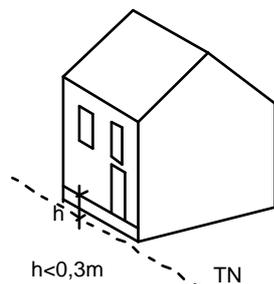
Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé un volume de forme allongée et de largeur limitée.

Dans le secteur AU7 :

La volumétrie sera parallélépipédique et comprendra un soubassement et une acrotère cachant la toiture.

Les rez-de-chaussée :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant construction est limitée à 0,30m. Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels

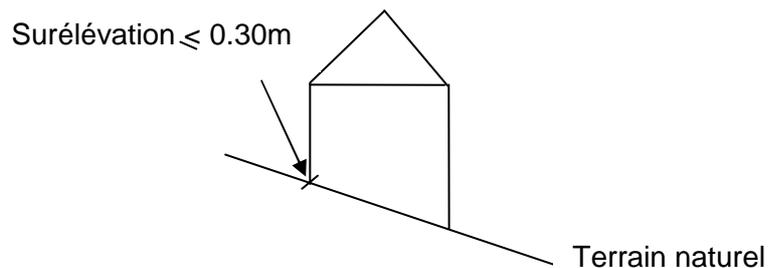


doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

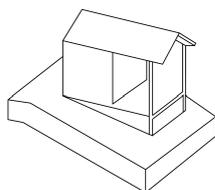
Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, la surélévation limitée à 0.30m, est mesurée à partir du niveau du sol le plus élevé. Le reste de la construction s'adaptera pour être à niveau.

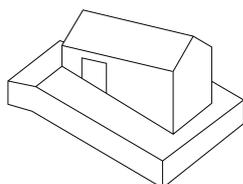


Le bâti s'adapte au terrain selon 3 solutions :

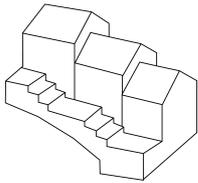
- Implantation en surplomb



- Implantation en encastrement



- Implantation en paliers

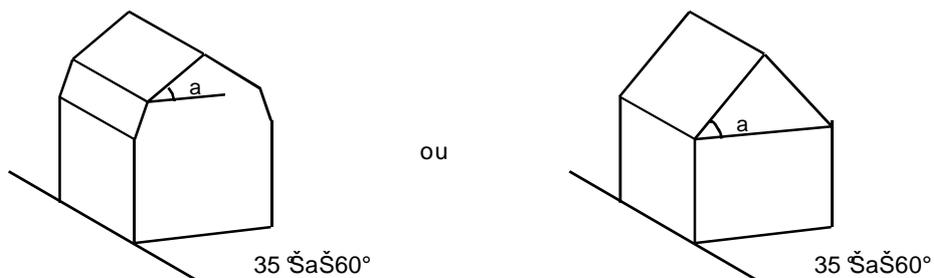


Dans le secteur AU7aln :

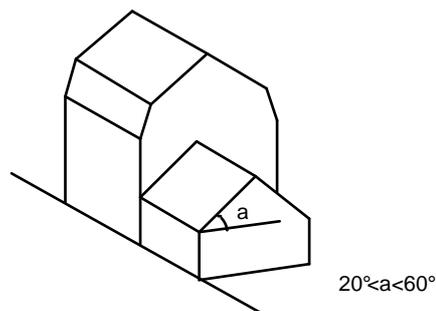
Les rez-de-chaussée des constructions devront être surélevés de 0.50m au minimum par rapport au niveau du terrain naturel le moins exposé et laisser le libre écoulement de l'eau due aux crues.

Les Toitures :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent respecter au moins 2 pentes dont une pente principale comprise entre 35° et 60° compté par rapport à l'horizontale.



Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis vus depuis le domaine public



doivent respecter une toiture à deux pentes comprises entre 20° et 60°.

Dans les zones AU1, AU2, AU3

Les faitages des toitures des bâtiments principaux doivent être parallèles à l'axe de la RD délimitant le site : AU1=RD1015, AU2=RD48, AU3=RD48

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes, extensions, garages, vérandas, appentis
- aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales de plus de 150 m² SHON
- aux bâtiments affectés aux services publics n'ayant aucun caractère industriel ni commercial
- aux ouvrages d'intérêt général
- aux ouvrages techniques publics

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- l'ardoise
- la tuile béton petit moule
- la tuile plate
- la panne flamande
- les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite s'harmonisant avec l'environnement

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- les lucarnes
- les fenêtres de toit (*limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures*)
- les verrières

Dans les secteurs AU7

Pour les constructions à usage d'activité ou d'industrie, les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

Sont autorisés :

- la pierre calcaire
- les maçonneries de moellons à pierre nue
- la brique naturelle ou peinte
- les enduits en mortier bâtard (lissés, talochés ou grattés)
- les bardages en bois.
- Les bardages métalliques teintés pour les bâtiments d'activités
- Le verre, le béton, l'acier, l'aluminium et tout matériaux contemporains

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts
- les matériaux de récupération

Dans le secteur AU7

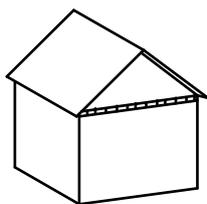
Pour les constructions à usage d'activité ou d'industrie, L'emploi des matériaux contemporains comme la glace, le béton, l'acier, les bardages métalliques peints est autorisé. Les teintes de bardage doivent se situer dans des gris soutenus (du type teintes RAL : .RAL 6003, 6004, 6006, 6007, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 7000, 7005, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7037, 7039, 7043 et 7046).

Les bardages seront posés horizontalement et les façades arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures (menuiseries, bow-windows....) pourront être de couleurs différentes.

Les pignons des zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 :

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades. Dans la mesure du possible ils devront inclure des ouvertures. Ils devront être tout ou partie en bois et/ou brique et/ou pierre calcaire. Les enduits seront colorés. Le blanc et le beige sont à éviter en grandes surfaces.



Un liserai en brique, bois ou pierre calcaire soulignera le triangle du pignon.

Divers :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourés d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

Les clôtures :

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, et AU5

En l'absence de plan de lotissement avec un règlement définissant les clôtures, les clôtures sur voies et emprises publiques sont obligatoires pour les parcelles à usage principal d'habitation. Elles doivent être constituées par :

- des murets d'une hauteur inférieure 0,60m surmontés d'une grille d'1,20m minimum doublées ou non d'une haie vive. Le tout étant limité à une hauteur de 2m, ou
- des clôtures grillagées obligatoirement doublées de haies vives constituées de feuillus régionaux (charme, sureau, etc...) taillés à une hauteur maximale de 2m.

Dans le secteur AU7

Les clôtures devront être constituées de grillage soudé blanc, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Les enseignes seront posées sur les façades ou les pignons. Aucune enseigne libre sur support ou portique ne sera autorisée.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement de 1 à 3 pièces principales
 - 2 places par logement supérieurs à 3 pièces principales
- Pour les constructions à usage commercial au delà de 150m² SHON :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 place de stationnement pour 2 emplois. A cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage d'établissement d'enseignement
 - 1 place de stationnement par classe
- Pour les constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer, ...)
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services
 - 1 place de stationnement par 30 m² SHON

ARTICLE AU- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe).

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé couvrant au moins un hectare, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige.

Aucun espace libre ne peut servir à entreposer des matériaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal et lorsqu'une limite parcellaire coïncide avec une limite de zone, il doit être planté sur une profondeur de 10 m un écran boisé constitué d'arbres de haute tige en quinconce à raison d'un arbre tous les 5 m le long de cette limite.

Dans le secteur AU7

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et 50% des espaces doivent être traités en espaces verts de pleine terre quand ces espaces verts dépassent 25% de la superficie de la parcelle.

Les espaces non bâtis et en particulier les marges de reculement doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Le long de la RD1015, il sera planté un arbre pour 30m² de terrain libre.

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places, les plantations pouvant être regroupées en bosquet.

Lorsqu'une limite séparative de propriété se confond avec une limite de zone, elle doit être plantée par un écran boisé du type alignement d'arbre de haute tige ou taillis et bosquets : *à raison d'un arbre pour 30m².*

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU – 14 : Coefficient d'occupation des Sols :

Néant

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones dont la richesse économique agricole est une ressource qu'il faut préserver

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A – 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions autres que celles autorisées par l'article A – 2

ARTICLE A – 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1) la construction et l'extension des bâtiments à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole ou à usage d'hébergement touristique comme activité complémentaire de l'activité agricole ;
- 2) les constructions à usage agricole
- 3) les constructions des ouvrages techniques liées au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions
- 4) les constructions et ouvrages nécessaires à l'activité de parc éolien tel qu'il est défini au PADD.
- 5) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée
- 6) l'aménagement et la réutilisation de constructions existantes à usage agricole à condition que les activités qu'elles abritent n'entraînent pas pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre
- 7) l'extension et le réaménagement de la déchèterie tels que le définit le PADD

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ;

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution. Soit à défaut et à titre provisoire, par un captage ou puits particulier, si le dispositif est autorisé conformément à la législation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute construction doit être gérée sur la parcelle. Le rejet dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'avec un débit de 3l/s/ha.

3. Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis.

Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés derrière des volets bois de la couleur des menuiseries de la construction principales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de :

- 5 m des chemins ruraux;
- 7 m des chemins vicinaux ;
- 15 m des chemins départementaux.

Dispositions particulières :

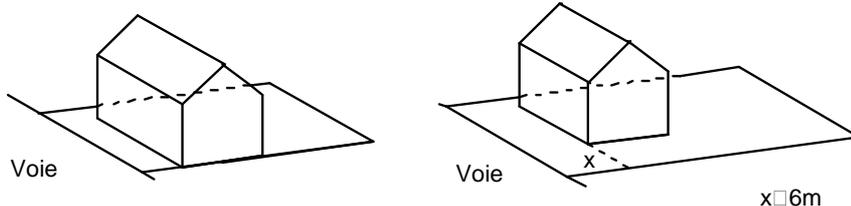
Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maître d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

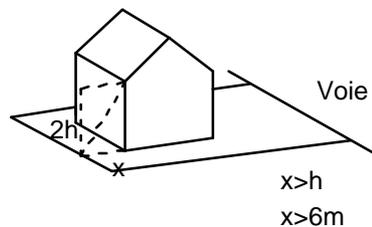
1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant sur les voies. Dans le cas contraire, cette distance doit être au moins égale à 6m..



2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6m.



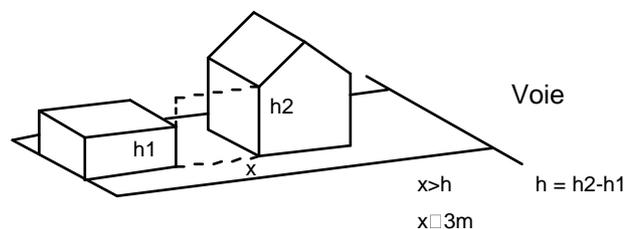
Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maître d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comporte pas de vues



principales) sans pouvoir être inférieure à 3m.

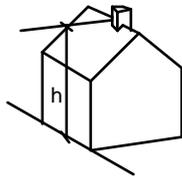
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'au sommet du

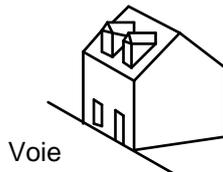


bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation liée à l'activité agricole est limitée à un rez de chaussée + un comble aménageable ;

Cas particuliers :

- il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :



- les ouvrages d'intérêt général
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Divers :

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourés d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - CØEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité de son site et de ces paysages.

Dans cette zone est inclus un secteur particulier :

Le secteur NI : où est autorisée la réalisation d'équipements d'économie touristique, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs.

Le secteur NIIn indique la présence d'une zone d'aléa moyen.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'un aménagement autorisé.
- Les constructions des ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux traversant la zone.
- Les extensions, les annexes, garages, abris, vérandas dans la limite de 20m² SHON liées à une construction existante dans la zone ou non.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- Les aménagements et les constructions liés à la bonne marche de la station d'épuration.
- Les huttes de chasse et pêche conformes à l'arrêté préfectoral en vigueur, à condition :
 - Qu'aucun point d'eau ne soit distant de moins de 200m d'un autre point d'eau ou comportant une installation similaire ;
 - Que la distance entre deux installations voisines soit supérieure à 400m ;
 - Que toute installation ait obtenu au préalable l'autorisation préfectorale.

Dans le secteur NI

- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'habitat léger de loisir et l'hôtellerie.
- Les constructions liées et nécessaires aux activités sportives, socio-éducatives, culturelles et de loisirs.
- Les aires de jeux, de sport et de stationnement liées aux activités autorisées.
- Les équipements publics d'intérêt général, leur annexes et infrastructures nécessaires : station d'épuration, caserne de pompiers...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute construction doit être gérée sur la parcelle. Le rejet dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'avec un débit de 3l/s/ha.

3. Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis.

Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés derrière des volets bois de la couleur des menuiseries de la construction principales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur NI

Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de :

- 20 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

Dispositions particulières :

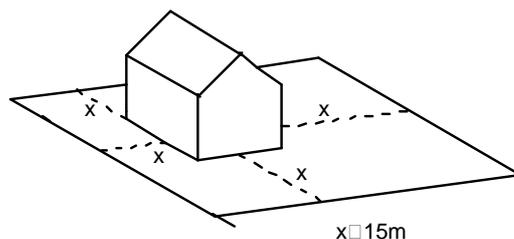
Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Dans le secteur NI

Toute construction doit être édifiée en retrait des limites séparatives de la propriété, d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives



au moins égale à 15m.

Dispositions particulières :

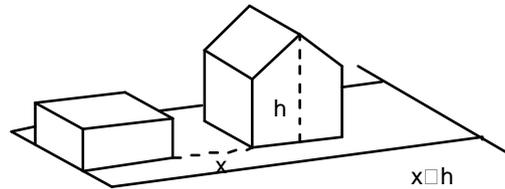
Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Dans le secteur NI

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la



plus élevée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Dans le secteur NIIn :

Les rez-de-chaussée des constructions devront être surélevés de 0.50m au minimum par rapport au niveau du terrain naturel le moins exposé et laisser le libre écoulement de l'eau due aux crues.

Dans le secteur NI :

Les matériaux de façade autorisés sont :

- la brique
- le bois
- la pierre calcaire ou similaire
- les galets

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- l'ardoise

- la tuile béton petit moule
- la tuile plate
- la panne flamande
- le bardage métallique de teinte ardoise

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 du Code de l'urbanisme*.

Les plantations de hautes tiges existantes sont maintenues ou remplacée par des plantations équivalentes (voir liste Jointe)

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE 3 : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

A - EMPRISE AU SOL :

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

B - ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE) :

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

C - OPERATION GROUPEE :

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

D - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

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

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

(*): Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

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

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un C.O.S. de 0.50, il est possible de construire :

$$1\ 000 \times 0.50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}$$

E - SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE :

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

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

1) dans certaines limites (**):

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

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

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

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

(*) Les usagers ont intérêt, à ce sujet, à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

ANNEXES

ANNEXE 1 : CONSTRUCTIBILITE EN ZONE D'ALEA MOYEN : QUELQUES RECOMMANDATIONS

L'implantation des constructions autorisées (orientation, ...) ainsi que les aménagements réalisés sur la parcelle (clôtures, modelés de terrain, ...) ne doivent pas pénaliser les écoulements ;

Toute construction nouvelle autorisée, ou toute extension autorisée d'un bâtiment existant, ne pourra se faire qu'en surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel (de 0.5 m à 1.5 m selon la zone), et, sauf impossibilité clairement démontrée, dans la partie la moins exposée de la parcelle ;

L'objectif de mise en sécurité des personnes doit se traduire, selon le cas, par :

- l'interdiction des pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) en rez-de-chaussée sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé;

- la création d'une zone refuge (par exemple à l'étage) permettant aux personnes exposées d'attendre l'effacement de la crue (quelques heures);

- une réflexion sur la position des ouvertures principales, la conception des escaliers et sous-sols éventuels pour permettre aux personnes de monter rapidement aux étages.

- pour les bâtiments en limite de zone inondable, la création d'un accès direct et permanent vers la zone non exposée.

L'objectif de diminution ou de minimisation du coût économique (montants des indemnités versées par les assurances en cas d'événement exceptionnel) doit se traduire, selon le cas, par :

- le choix de matériaux de construction appropriés (hydrofuges et résistants à la poussée de l'eau et des embâcles) ;

- l'installation d'équipements sensibles (chaudières, matériels informatiques, machineries d'ascenseurs, équipements électroménagers, ...) ou polluants dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante ;

- la réalisation d'une distribution électrique par le plafond, ...

ANNEXE 2 : LISTE DE VÉGÉTAUX POUR CRÉATION D'ESPACES VERTS, D'ÉCRAN DE VERDURE, DE HAIES

Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillés:

Il est démontré que le brise-vent modère l'action des vents sur une longueur au sol équivalent environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en 1er plan.

essences feuillus conseillées:

Acer negundo, Acer platanoïdes

Alnus divers (aulne)

Betula

Carpinus betulus, Cornus mas (cornouiller), Castanea sativa (châtaignier commun), Crataegus (aubépine)

Fagus divers

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Malus pumila (pommier)

Populus alba, nigra, tremula

Quercus divers (chêne) espèce en fonction du sol

Robinia pseudacacia

Salix alba

Tilia cordata

essences de conifères:

Chamaecyparis (cyprès)

Pseudotsuga menziesii (sapin de douglas)

Taxus baccata

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps à autre. C'est une haie idéale pour conserver au jardin des bourgs une identité rurale. Noisetiers ou charmes, lilas, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes du plus bel effet.

autres essences pour haies vives:

Pyrantha, rubus fruticosus (murier), Ilex aquifolium (houx), Abélia grandiflora, Laurier cerise, ou nobilis

Essences adaptées aux milieux humides toujours saturés d'eau:

Arbres :

Frêne

Peuplier grisard

Arbre glutineux

Bouleau pubescent

Arbustes de grande taille

Saule cendré

Saule marsault

Saule blanc

Viorne orbier

Osier

Prunellier ou épine noir

Cornouiller sanguin

Plantes grimpantes

Clématite

Renomée

Exemple d'espèces adaptées aux milieux humides non saturés

Arbres :

Tremble

Charme

Tilleul argenté

Aulne glutineux

Arbustes :

Coudrier

Sureau noir

Charmille

Houx

Plantes grimpantes :

Chèvrefeuille