

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Longecourt-en-Plaine.

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

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

1) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

1-1 Par les articles R 111-2, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

1-1-1 Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (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).

1-1-2 Si les constructions sont prévues sur des terrains :

- exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit (art. R 111-3-1).

1-2 Par l'article R 111-4

1-2-1 Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

1-2-2 Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

1-2-3 Qui réglemente les aires de stationnement lors de la construction, de la transformation ou l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

1-2-4 Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne, pour la circulation, sera moindre.

1-3 Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976

relative à la protection de la nature 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.123-5, L.123-7, L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 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).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-5).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.123-7).

2-4 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).

3°) L'article L.421-4 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 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".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.
- 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 PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R.315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

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

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 2°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 3°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 4°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 5°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)
- 6°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 7°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 8°) La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 9°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités.
 - Un secteur UBs est destiné aux équipements collectifs.

- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, industrielles et agricoles.

Les zones à urbaniser « AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU : référencée au plan par l'indice 1AU. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Trois secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes.
 - Le secteur Na, qui concerne le château.
 - Le secteur Nl, qui constitue les zones à vocation de loisirs.
 - Le secteur Ne, qui correspond à l'ancienne station service transformée en restaurant.

Des secteurs indicés « i » sont relatifs au potentiel inondable identifié à travers les crues de références 1955-1965, cartographie réalisée par la DDE.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Vocation de la zone

Il s'agit du centre bourg, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal, localisée autour de la route de Genlis.

La zone est soumise au risque de remontée de nappe. Elle comprend un sous-secteur UA_i, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UA1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UA2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration.

En secteur UA_i, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UA3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à la nouvelle unité foncière créée à partir de la voie existante.

Article UA4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel où le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m³ par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UA5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions les plus proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnancement de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës, ou en cas d'impossibilité technique.

En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui des constructions implantées sur les parcelles contiguës et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture.

Article UA7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouvertures ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UA8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UA10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont interdits. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°, exception faite pour les extensions et les annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

a) En bordure du domaine public, une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris)

- en barreaudage, claire-voie ou de murs pleins
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive.

b) En limite séparative

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UA14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Vocation de la zone

Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités complémentaires de l'habitat. Un secteur UBs est destiné à l'implantation d'équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UB_i, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les entrepôts sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Dans le secteur UB_s :

- les activités artisanales,
- les commerces,
- l'hébergement hôtelier.

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UB_s :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration,
- le changement de destination de bâtiments existants destinés à la création d'entrepôts,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UB_s :

- les constructions à usage d'habitat à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des équipements autorisés,
- les bureaux à condition d'être liés aux activités et au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

En secteur UB_i, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UB3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à la nouvelle unité foncière créée à partir de la voie existante.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m³ par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UB5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Article UB7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouverture ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UB8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UB9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UB10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont proscrits en zone UBi. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55° exception faite pour les extensions des habitations et leurs annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture, d'une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris) est constituée soit :

- en barreaudage, claire-voie ou en murs pleins
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris les garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UB14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Vocation de la zone

C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et agricoles.
Elle comprend un sous-secteur UEi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UE1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- les cuves à fuel enterrées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les activités commerciales ou artisanales non compatibles avec la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les carrières,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UE2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles soient construites dans le même volume que celui destiné à l'activité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des carrières,
- les commerces s'ils sont liés à une activité artisanale ou agricole autorisée dans la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur UEi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UE3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à l'unité foncière d'origine à partir de la voie existante.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article UE4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement des réseaux publics, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors directement raccordée au réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus.

En cas d'aménagement ou de construction concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation d'un système collecteurs, décanteurs et d'écèlement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Article UE5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adapté à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

Article UE6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UE7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UE8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut

être inférieure à 8 mètres.

Article UE9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UE10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article UE11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

2. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. En façade sur rue, la clôture sera constituée de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive ; Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de SHON.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de de plancher.

Article UE13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 150m² de terrain.

Un traitement paysager devra être assuré en fonds de parcelles pour créer une transition paysagère entre la zone agricole et la zone d'activité, sous forme de plantations d'arbres de haute tige créant une véritable lisière.

Seront privilégiées les essences locales.

Article UE14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.