Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS HAMOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U)

PLU approuvé le 28 Juin 2007
1ère modification du PLU approuvée le 30 mars 2009
1ère modification simplifiée approuvée le 15 septembre 2011
2ème modification et 1ère révision simplifié du PLU approuvées le 11 octobre 2012
3ème modification et révisions simples n°2 à 9 approuvées le 27 Juin 2013
2ème modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2013
3ème modification simplifiée approuvée le 18 décembre 2014
4ème modification approuvée le 25 septembre 2017
4ème modification simplifiée approuvée le 31 mai 2018

5ème modification simplifiée approuvée le 13 mai 2019

REGLEMENT

Communauté de Communes de l'EST de la SOMME

2 bis rue de Péronne
80400 HAM
Tél : 03.23.81.33.21

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13 mai 2019
Le Président, André SALOME

4

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ---------- 3

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES 7
Article 5 - PERMIS DE DEMOLIR 7
Article 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN 7
Article 7 - RAPPEL DES TEXTES 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ---------- 8

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 9
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 15
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 21
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD 28
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 33
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF 33

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER ---------- 44

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 45

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ---------- 52

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 53

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ---------- 58

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 59

TITRE VI - ANNEXES ---------- 64

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire intercommunal du Pays Hamois qui regroupe les communes de Ham, Brouchy, Eppeville, Matigny, Muille-Villette, Offoy et Sancourt.**

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

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du **patrimoine archéologique**,
En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Picardie soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :
- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU" ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

F - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**. Ces installations et travaux divers concernent :

a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
c) La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
d) La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
e) Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
f) Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés ;**
h) L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
i) L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

G - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

H - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire intercommunal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), 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, 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 : référencé au plan par l'indice UA ; correspond au centre historique du territoire intercommunal du Pays Hamois.
La zone UB : référencé au plan par l'indice UB ; correspond à un espace à forte densité du bâti, entourant le centre historique.
La zone UC : référencé au plan par l'indice UC ; correspond à une zone d'extension plus récente où domine de l'habitat de type pavillonnaire. Cette zone comporte trois secteurs : UCa, UCb et UCc.
La zone UD : référencé au plan par l'indice UD ; correspond à une zone d'habitat dispersé et rural.
La zone UE : référencé au plan par l'indice UE ; correspond à une zone affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt, susceptibles de présenter des nuisances. Elle comprend le secteur UEr.
La zone UF : référencé au plan par l'indice UF ; correspond à une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Cette zone comporte deux secteurs : UFa et UFg.

La zone à urbaniser à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation permet la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et la réalisation d'équipements prévus par le règlement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) :

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

La zone AU : référencé au plan par l'indice AU ; Avec un secteur AUf ayant pour vocation l'accueil d'activités artisanales et commerciales dans la continuité de la zone UFa existante.

La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

La zone A : référencé au plan par l'indice A ; Cette zone comporte un secteur Aé à vocation d'accueil des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie du vent (éoliennes) ainsi que les infrastructures et les constructions qui leurs sont liées.

La zone naturelle et forestière équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels :
La zone N : référencé au plan par l'indice N; avec six secteurs différents selon la nature et les conditions de l'occupation du sol. On distingue le secteur Nb qui est à vocation principal d'accueil des bassins de la sucrerie, le secteur Nf qui a pour vocation le maintien des habitations et des fermes isolées existantes, le secteur Nh de protection et de valorisation des hardines le secteur Ns qui a vocation d'équipements de sport et de loisirs, le secteur Ne qui a vocation l'accueil de la station d'épuration située sur la commune d'Offoy et le secteur Nd qui vise à améliorer et conforter les constructions existantes et dans certains cas les constructions ayant existées au domaine des îles.

Les emprises réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérées à l'annexe "emprises réservées " ; elles sont repérées sur les plans suivant la légende.

Les espaces boisés classés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés sur les plans comme suivant la légende.

Chaque zone comporte les quatorze articles suivants :

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, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
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 au i de 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.

B - Report de divers périmètres à titre d'information

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département de la Somme.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

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

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 du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7 - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les commerces, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.

1.1.1 Les locaux en rez-de-chaussée situés le long des voies repérées comme « linéaire commercial » (à savoir : rue de Noyon haute, rue du Général Foy, place de l'Hôtel de ville, rue Saint Martin et la rue du Général Leclerc jusqu'à la rue de Sorigny) ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination en logement.
Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Toutefois, le changement de destination de commerce pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal.

La liste des locaux concernés par cette interdiction de changement de destination en logement est annexée au présent règlement dans le Titre VI - Annexes.

1.2 Les activités industrielles.

1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.

1.4 Les exploitations agricoles ou forestières.

1.5 Les entrepôts, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.

1.6 Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

1.7 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.8 Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.10 Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

2.1 Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure à 300 m².

2.2 Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires correspondent aux besoins et à la commodité des habitants.

2.3 Les constructions destinées aux entrepôts à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m².

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

3.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, si ils existent, en respectant leurs caractéristiques.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul maximum de 10 mètres. Lorsque les constructions existantes sont implantées selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions principales nouvelles doivent au minimum respecter le même recul.

6.2 En cas de d'implantation en recul, une clôture maçonnée implantée à l'alignement de la voie doit assurer une continuité visuelle d'une limite latérale à l'autre.

6.3 Les annexes et extensions de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.5 En cas de réhabilitation de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel.

10.2 Des hauteurs supérieures à 15 mètres peuvent être acceptées pour les équipements publics et pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

10.3 Dans le cas d'une implantation en limite séparative accolée à une construction existante, une tolérance maximale de 1 mètre est accepté afin d'aligner le niveau des gouttières ou du faîtage.

10.4 Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.1.4 Les garages en sous-sols sont interdits.

11.1.5 **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des **techniques nouvelles** ou à des **matériaux nouveaux** : toutes les règles du présent article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes aux parcelles contiguës.

11.2.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les toits à la mansart sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les extensions ou création de bâtiments sur la même parcelle.

11.2.3 En cas d'annexes ou d'extensions, le nombre et la valeur des pentes ne sont pas réglementés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.2.4 Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuile, ardoise, bac acier ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)

11.2.5 Les toitures translucides, non teintées sont autorisées.

11.2.6 Sauf dispositions techniques contraires, les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures ou aux trumeaux et orientées de manière à être plus hautes que larges.

11.3 Façades et matériaux

11.3.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (de type brique, pierre ou bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.3.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
Les enduits et les peintures de ravalement et les briques de nuance rouge, doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction et son environnement.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures formées de plaques pleines entre poteaux et formant saillie sur la face externe sont interdits.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

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

12.1.2 Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 170 m² de S.H.O.N. Une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

12.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement par logement.

12.2.3 Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.

12.2.4 Pour les constructions à usage d'établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

12.2.5 Pour les constructions à usage de d'hôtels et de restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre, une place pour 10 m² de salles de restaurants.

12.2.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté en fonction de leur capacité d'accueil et de leur destination (exemples : maison d'accueil spécialisée, foyer d'hébergement de personnes âgées…).

12.2.7 En cas de réhabilitation ou de changement de destination, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces restant libres, devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

13.2 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.

1.2 - Les exploitations agricoles ou forestières.

1.3 - Les constructions et installations telles que station-service et dépôt d'hydrocarbure, sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.6 - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB1 :

2.1 Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires correspondent aux besoins et à la commodité des habitants.

2.2 L'aménagement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités, sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

2.3 La reconstruction partielle ou totale à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.

2.4 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

3.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, si ils existent.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 2 m. Lorsque les constructions existantes sont implantées selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent au minimum respecter le même recul.

6.2 En cas d'implantation en recul, une clôture maçonnée implantée à l'alignement de la voie doit assurer une continuité visuelle d'une limite latérale à l'autre.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.4 En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 Des hauteurs supérieures à 10 mètres peuvent être acceptées pour les équipements publics et pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

10.3 Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.1.4 **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des **techniques nouvelles** (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou à des **matériaux nouveaux** : toutes les règles du présent article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes aux parcelles contiguës.

11.2.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle de 45° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les toits à la mansart sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les extensions ou création de bâtiments sur la même parcelle.

11.2.3 En cas d'annexes ou d'extensions, le nombre et la valeur des pentes ne sont pas réglementés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.2.4 Pour toutes les constructions, les Matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuile, ardoise, bac acier ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)

11.2.5 Les toitures translucides non teintées sont autorisées.

11.2.6 Les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures et orientées de manière à être plus hautes que larges.

11.3 Façades et matériaux

11.3.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (de type brique, pierre ou bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.3.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
Les enduits et les peintures de ravalement et les briques de nuance rouge, doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction et son environnement.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1,20 mètre, surmontées ou non d'un système à claire-voie. La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures formées de plaques pleines entre poteaux et formant saillie sur la face externe sont interdits.

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2 Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 170 m² de S.H.O.N. Une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

12.2.2 Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement par logement.

12.2.3 Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.

12.2.4 Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.5 Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre, une place pour 10 m² de salles de restaurants.

12.2.6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté en fonction de leur capacité d'accueil et de leur destination (exemples : maison d'accueil spécialisée, foyer d'hébergement de personnes âgées…).

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces restant libres, devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

13.2 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans la zone UC et dans les secteurs UCa, UCb :

- 1.1.1 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.1.
- 1.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.2.
- 1.1.3 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.1.4
- 1.1.4 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.1.6 Les bâtiments nouveaux à usage agricole.

1.2 Dans les secteurs UCa, UCb :

- 1.2.1 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.1.
- 1.2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.2.
- 1.2.3 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2.1.4
- 1.2.4 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.2.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2.6 Les terrains de camping et de caravaning
- 1.2.7 Les habitations légères de loisirs
- 1.2.8 Les bâtiments nouveaux à usage agricole.

1.3 Dans le secteur UCc :

- 1.3.1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1.3.2 Les constructions à usage de bureau.
- 1.3.3 Les constructions à usage de commerce.
- 1.3.4 Les constructions à usage d'artisanat.
- 1.3.5 Les constructions à usage d'industrie.
- 1.3.6 Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.3.7 Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC1 :

2.1 Dans la zone UC :

- 2.1.1 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
- 2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- 2.1.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

2.1.4 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
2.1.5 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
2.1.6 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate d'équipement sportifs et de loisirs communautaires.

2.2 Dans les secteurs UCa, UCb :
2.2.1 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
2.2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
2.2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
2.2.4 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
2.2.5 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.2 Dans le secteur UCc :
2.2.1 Les bâtiments et extensions annexes lorsqu'ils sont liés à la construction principale.
2.2.2 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

3.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

3.5 Les aires de stationnement privé et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non, ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution devra être aménagée hors du domaine public.
La construction de garages avec double sortie sur la voie est admise si cela permet de constituer un front bâti continu d'une limite latérale séparative à l'autre.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, si ils existent.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans la zone UC et le secteur UCa

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 2 m.

6.2 Dans le secteur UCb :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 2 m. Lorsque les constructions existantes sont implantées selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent au minimum respecter le même recul.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

6.3 Dans le secteur UCc :
Les constructions devront être implantées avec un recul, par rapport aux voie publiques orientées Est-Ouest, au moins égal à celui de la façade de la construction principale.

6.4 En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans la zone UC :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

7.2 Dans les secteurs UCa et UCb :
7.2.1 Les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.
7.2.2 En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 2 mètres.

7.3 Dans le secteur UCc :
Les constructions devront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb :
Article non réglementé.

8.2 Dans le secteur UCc :
La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Dans la zone UC :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

9.2 Dans le secteur UCa :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de l'unité foncière.

9.3 Dans le secteur UCb :
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

9.4 Dans le secteur UCc :
Sans objet.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 Dans la zone UC et dans les secteurs UCa et UCb :
10.1.1 La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

10.1.2 Des hauteurs supérieures à 10 mètres peuvent être acceptées pour les équipements publics et pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

10.2 Dans le secteur UCc :
La hauteur des constructions ne pourra excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

10.3 Dans la zone UC et tous les secteurs :
Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.1.4 **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des **techniques nouvelles** ou à des **matériaux nouveaux** : toutes les règles du présent article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

11.2 Toitures

11.2.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

11.2.2 Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les toits à la mansart et les coyaux sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les extensions ou création de bâtiments sur la même parcelle.

11.2.3 En cas d'annexes ou d'extensions, le nombre et la valeur des pentes ne sont pas réglementés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.2.4 Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuile rouge, ardoise ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)

11.2.5 L'emploi de tôles métalliques non peintes est interdit. Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale.
Les toitures verrières sont autorisées.

11.3 Ouvertures en toiture

11.3.1 Les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures et orientées de manière à être plus hautes que larges.

11.3.2 Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage sont interdits.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.4 Façades et matériaux

11.4.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (de type brique, pierre ou bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.4.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
Les enduits et les peintures de ravalement et les briques de nuance rouge, doivent s'harmoniser avec l'environnement.
Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction et son environnement.

11.5.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un grillage ou d'un muret bas de 1.20 mètre maximum surmontées ou non d'un système à claire-voie. La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

11.5.3 Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit d'un muret bas de 1.20 mètre maximum surmonté ou non d'un système à claire-voie soit d'un grillage doublé ou non d'une haie composée des essences précisées à l'article 13. La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

11.5.4 L'emploi, en clôture, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures formées de plaques de béton préfabriquées en poteaux, sont admises en limites séparatives à condition d'être revêtues (enduits, crépi …) afin d'obtenir un aspect s'harmonisant avec l'environnement.

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1 Dans toutes les zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté en fonction de leur capacité d'accueil et de leur destination (exemples : maison d'accueil spécialisée, foyer d'hébergement de personnes âgées…).

12.2.2 Dans la zone UC et le secteur UCc : pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

12.2.3 Dans les secteurs UCa et UCb : pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 170 m² de S.H.O.N. Une place de stationnement supplémentaire est exigée par tranche de 50 m² de S.H.O.N.
Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement par logement.

12.2.4 Dans le secteur UCb : pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.
Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces restant libres devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

13.2 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)… de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UD2.1.

- La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement ne répondant pas aux conditions définies à l'article UD2.2.

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les terrains de camping et de caravaning.

- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UD1 :

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

2.2 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.,

ARTICLE UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

3.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé de façon exhaustive au réseau public lorsqu'il existe, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

ARTICLE UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Pour les constructions à usage d'habitation : Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul égal ou supérieur à 2 mètres.

6.2 Pour les constructions à usage agricole : Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de la moitié de la hauteur de la façade rue, par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 Pour les constructions à usage d'activités et de commerces : Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul.

6.4 En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Pour les constructions à usage d'habitation : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 Pour les constructions à usage agricole, d'activités et de commerces : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite parcellaire.

ARTICLE UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UD 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, d'activités et de commerces :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

10.2 Pour les constructions à usage agricole :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.3 En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.1.4 **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des **techniques nouvelles** ou à des **matériaux nouveaux** : toutes les règles du présent article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.2 Toitures

11.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation, d'activités et de commerces : Les toitures doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les toits à la mansart sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les extensions ou création de bâtiments sur la même parcelle.
Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuile rouge, ardoise ou matériaux de teinte et d'aspect similaires).
L'emploi de tôles métalliques non peintes est interdit. Pour les annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux de la construction principale.
Les toitures verrières sont autorisées.
Les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures et orientées de manière à être plus hautes que larges.

11.2.2 Pour les constructions à usage agricole : les toitures doivent respecter un angle minimum de 10° sans dépasser 30° compté par rapport à l'horizontal.
L'emploi de tôles métalliques non peintes est interdit.
La teinte des toitures des bâtiments agricoles doit être de couleur sombre.

11.2.3 En cas d'annexes ou d'extensions, le nombre et la valeur des pentes ne sont pas réglementés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.3 Façades et matériaux

11.3.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (de type brique, pierre ou bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation, d'activités et de commerces : L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
Les enduits et les peintures de ravalement et les briques de nuance rouge, doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.3.3 Pour les constructions à usage agricole : L'emploi de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes et les abris de jardin.

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction et son environnement.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur minimale de 1 mètre.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive dense,
- soit par un muret constitué de matériaux employés dans la construction des bâtiments principaux environnants. Ce muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, si sa hauteur n'excède pas 0.80 mètre. Il pourra également être doublé d'une haie vive dense.

11.4.4 L'emploi, en clôture, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures formées de plaques de béton préfabriquées en poteaux, sont admises en limites séparatives à condition d'être revêtues (enduits, crépi …) afin d'obtenir un aspect s'harmonisant avec l'environnement.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2 Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

13.2 Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

13.3 Les constructions à usage agricole de plus de 30 mètres de façade doivent être accompagnées d'un aménagement paysager à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

13.4 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.1.

1.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.2.

1.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.3.

1.4 Les affouillement ou exhaussement du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2.4.

1.5 Les constructions à usage agricole.

1.6 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules visibles de la rue.

1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.8 Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE1 :

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées au volume principal à usage d'activité.

2.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition qu'ils comportent les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

2.4 Les affouillements ou exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage.

2.5 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 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 de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

3.4 - Tout nouvel accès sur la RD 930 est interdit. L'aménagement d'accès existants est autorisé.

ARTICLE UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, si ils existent, en respectant leurs caractéristiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dans la zone UE sauf le secteur UEr

6.1.1 Pour les constructions à usage d'activités : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2 Pour les constructions à usage d'habitations autorisées : Les constructions doivent être implantées soit en recul de l'alignement, avec minimum de L=H/2, soit dans la continuité de bâtiments existants à l'alignement des voies.

6.1.3 Pour les constructions situées le long de la RD 930 : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure (poste de transformation etc…) Les dépôts de matériaux inertes sont strictement interdits dans cette bande d'inconstructibilité de 30 mètres.

6.2 - Seulement dans le secteur UEr :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres par rapport à l'alignement.
- Les autres constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 3 mètres.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les **constructions à usage de bureau** devront être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 3 mètres.

7.2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** devront s'implanter en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 2 mètres.

7.3 Les **autres constructions** doivent s'implanter :
. en retrait égal ou supérieur à 5 mètres, par rapport aux limites des zones UA, UB, UC, UD, AU ;
. en contiguïté ou en retrait égal ou supérieur à 3 mètres par rapport aux autres limites.

ARTICLE UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de trois mètres.

ARTICLE UE 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au faîtage à compter par rapport au terrain naturel.

Des dépassements pourront être autorisés dans la limite de 30 mètres pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti.

10.2 Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

10.3 Les dispositions des articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos …) et aux bâtiments liés aux besoins de l'exploitation à condition qu'ils respectent une emprise maximale de 25 m² de la surface bâtie totale.

ARTICLE UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Une qualité architecturale sera recherchée pour les constructions situées le long de la RD 930 qui devront prendre en charge le traitement d'une double façade (côté voirie interne à la zone d'activités et côté RD 930). Cette qualité s'applique au parti architectural des constructions (volume, éléments de décor, matériaux …) Chaque construction devra être conçu en rapport avec ses voisins; et dans le cas d'une implantation d'entreprise comprenant plusieurs constructions, celles-ci formeront un ensemble homogène tant dans les matériaux de constructions que dans les coloris de ces derniers.

11.1.3 Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, traitées en volume indépendant des constructions à usage d'activités projetés ou existants, l'aspect sera soit :
- traité en homogénéité avec les bâtiments d'activités (matériaux, toiture, menuiseries...),
- traité en référence aux constructions traditionnelles à usage d'habitat: façades en briques
de nuances rouges, toitures à 40° minimum en tuiles terre cuite ou ardoises.

11.2 Toitures

Les toitures à faible pente seront dissimulées par un relevé d'acrotère en façades afin de proposer un volume architectural simple. Seules les toitures d'une pente supérieure à 35° seront perceptibles.

11.3 Façades et matériaux

En façades, seul l'emploi de deux teintes est autorisé pour les bardages métalliques : du gris clair, ou une teinte sable (métallisé de préférence). Pour les menuiseries, l'emploi de teintes vives différenciées est admise et pourra s'inscrire en coordination avec la signalétique de l'entreprise. L'emploi de briques de nuance rouge, ou de parpaing enduit, est admis. Les façades vitrées (murs rideaux) sont admises.

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures doivent être constituées:

- soit par un grillage, doublé ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par un muret surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé de préférence d'une haie vive d'essences locales.

11.4.2 L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.4.3 Pour les clôtures le long de la RD 930 :

- Les clôtures en façade sur rue doivent être grillagées (plastifié vert) pour doubler la composante végétale instaurée.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de grillages (plastifiés verts) et doublées de haies basses,
- Les murs en plaque de béton armé sont strictement interdits.

11.5 Enseignes, sigles et lettrage

11.5.1 L'enseigne doit être placée en façade sans dépassement en hauteur du volume architectural.

11.5.2 Les enseignes « totem » sont admises dans la bande de retrait de 30 mètres par rapport à la RD 930 (hors espaces végétalisés) et pour une hauteur maximale de 10 mètres.

11.5.3 Une signalisation commune à l'ensemble du secteur sera autorisée.

ARTICLE UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.1.2 Les parkings d'une capacité d'accueil supérieure à 5 véhicules feront l'objet d'un plan de paysagement. Elles seront implantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

13.2 Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisées partiellement pour le stationnement des véhicules.

13.3 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans la zone UF et dans le secteur UFa :

1.1.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article UF2.1.
1.1.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets ne répondant pas aux conditions définies à l'article UF2.2.
1.1.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article UF2.3.
1.1.4 Les constructions à usage agricole.
1.1.5 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules visibles de la rue.
1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.1.7 Les terrains de camping et de caravaning.

1.2 Dans le secteur UFg :

1.2.1 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets ne répondant pas aux conditions définies à l'article UF2.2.
1.2.2 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article UF2.3.
1.2.3 Les établissements classés dangereux par la législation
1.2.4 Les constructions à usage agricole.
1.2.5 Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
1.2.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UF1 :

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées au volume principal à usage d'activité.

2.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition qu'ils comportent les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

2.4 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 - Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 - Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

3.4 - Tout nouvel accès sur la RD 930 est interdit. L'aménagement d'accès existants est autorisé.

ARTICLE UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, si ils existent, en respectant leurs caractéristiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage. Les eaux retenues devront avoir un débit de fuite inférieur ou égal à 10 l/s à l'hectare.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées, sauf impossibilités techniques.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans la zone UF et dans le secteur UFg : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Dans le secteur UFa :

- Le long de la **RD 930** :
  . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en recul égal ou supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement.
  . Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'alignement.
  . Les dépôts de matériaux inertes sont strictement interdits dans la bande d'inconstructibilité de 30 mètres.

- Le long des **autres voies** :
  . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
  . Les autres constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, la construction pourra être réalisée en continuité de la construction existante.

ARTICLE UF 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les **constructions à usage de bureau** devront être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait égal ou supérieur à 4 mètres.

7.2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent s'implanter en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 2 mètres.

7.3 Les **autres constructions** doivent s'implanter :
. en retrait égal ou supérieur à 5 mètres, par rapport aux limites des zones UA, UB, UC, UD, AU ;
. en contiguïté ou en retrait égal ou supérieur à 4 mètres par rapport aux autres limites.

ARTICLE UF 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de quatre mètres.

ARTICLE UF 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE UF 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 Dans la zone UF :

10.1.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.1.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 10 mètres au faîtage à compter par rapport au terrain naturel.

10.2 Dans les secteurs UFa et UFg :

La hauteur maximale de toutes les constructions est fixée à 10 mètres au faîtage à compter par rapport au terrain naturel.

10.3 Dans la zone UF et dans tous les secteurs :

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

10.4 Les dispositions des articles 10.1, 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux infrastructures.

ARTICLE UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Une qualité architecturale sera recherchée pour les constructions situées le long de la RD 930 qui devront prendre en charge le traitement d'une double façade (côté voirie interne à la zone d'activités et côté RD 930). Cette qualité s'applique au parti architectural des bâtiments (volume, éléments de décor, matériaux …) Chaque bâtiment devra être conçu en rapport avec ses voisins; et dans le cas d'une implantation d'entreprise comprenant plusieurs bâtiments, ceux.ci formeront un ensemble homogène tant dans les matériaux de constructions que dans les coloris de ces derniers.

11.1.3 Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, traitées en volume indépendant des constructions à usage d'activités projetés ou existants, l'aspect sera soit

- traité en homogénéité avec les bâtiments d'activités (matériaux, toiture, menuiseries...),
- traité en référence aux constructions traditionnelles à usage d'habitat: façades en briques de nuances rouges ou enduit blanc, toitures à 40° minimum en tuiles terre cuite ou ardoises.

11.1.4 Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

11.1.5 Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

11.2 Toitures

Les toitures à faible pente seront dissimulées par un relevé d'acrotère en façades afin de proposer un volume architectural simple. Seules les toitures d'une pente supérieure à 35° seront perceptibles.

11.3 Façades et matériaux

11.3.1Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments pour préserver la cohérence architecturale.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.3.2 Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

11.3.3 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

11.3.4 L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elle-même, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dans la zone UF et dans tous les secteurs :

11.4.1.1 Les clôtures doivent être constituées:

- soit par un grillage, doublé ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par un muret surmonté, éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé de préférence d'une haie vive d'essences locales.

11.4.1.2 L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

11.4.1.3 La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder deux mètres.

ARTICLE UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.1.2 Les parkings d'une capacité d'accueil supérieure à 5 véhicules, seront plantés à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

ARTICLE UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Dans la zone UF et le secteur UFg :

13.1.1 Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

13.1.2 Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisées partiellement pour le stationnement des véhicules.

13.1.3 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

13.2 Dans le secteur UFa :

13.2.1 Les espaces libres plantés doivent représenter au minimum 10% de la superficie totale de la parcelle

13.2.2 Dans une bande de 5 mètres depuis l'emprise de la RD 930, doivent être plantés des arbres et des arbustes d'essences locales.

13.2.3 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès

(*Cupressus)*… de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE UF 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans la zone AU :

1.1.1 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU2.1.1.
1.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU2.2.
1.1.3 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU2.1.3
1.1.4 Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.1.6 Les terrains de camping et de caravaning.
1.1.7 Les habitations légères de loisirs.
1.1.8 Les bâtiments agricoles.

1.2 Dans le secteur AUf :

1.2.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article AUf 2.2.1.
1.2.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets ne répondant pas aux conditions définies à l'article AUf2.2.2.
1.2.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article AUf2.2.3.
1.2.4 Les affouillement ou exhaussement du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article AUf2.2.4.
1.2.5 Les établissements classés dangereux par la législation.
1.2.6 Les constructions à usage agricole.
1.2.7 Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
1.2.8 Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
1.2.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.2.10 Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AU 1 :

2.1 Dans la zone AU :

2.1.1 Qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zac, permis de construire groupé, lotissement, programme d'aménagement d'ensemble…) compatible avec les *orientations spécifiques* du Padd.
2.1.2 L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage artisanal, commercial et agricole, sous réserve que leurs caractéristiques ne modifient pas le caractère de la zone et que l'importance et la nature des travaux envisagés n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
2.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
2.1.4 La modification du nivellement du sol pour affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

2.2 Dans le secteur AUf :

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et qu'elles soient intégrées au volume principal à usage d'activité.

2.2.2 Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

2.2.3 Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition qu'ils comportent les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

2.2.4 Les affouillement ou exhaussement du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage.

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Le permis de construire peut être refusé 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.

3.2 Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 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 de voies privées nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.

3.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 gène pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales, s'ils existent, en respectant leurs caractéristiques.

4.3 Eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

l'opération et au terrain. Dans la mesure du possible le recueil des eaux pluviales et leur rétention seront prévus, et ce le plus en amont possible.

4.4 Électricité, téléphone, télécommunication

Les dessertes téléphoniques et électriques seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.5 Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales et commerciales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans la zone AU sauf le secteur AUf : Par rapport à l'alignement des voies, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul minimal de 3 mètres.
Par rapport à l'alignement de la RD 937 et 932, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres.
Les constructions principales à usage d'habitation ne peuvent pas être implantées à plus de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2 Dans le secteur AUf : les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la RD 930 et 10 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le reconstruction à l'identique en cas de sinistre est admise ainsi que la construction en continuité de bâtiments existants implantés à moins de 30 mètres de l'emprise de la RD 930. Seules les stations services peuvent s'implanter à moins de 30 mètres de l'emprise de la RD 930 en maintenant cependant un minimum de 10 mètres de recul par rapport à cette voie.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2 Dans le secteur AUf :

- Les **constructions à usage de bureau** devront être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait égal ou supérieur à 4 mètres.

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** doivent s'implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 2 mètres.

- Les **autres constructions** doivent s'implanter :
  . en retrait égal ou supérieur à 5 mètres, par rapport aux limites des zones UA, UB, UC, UD, AU ;
  . en contiguïté ou en retrait égal ou supérieur à 4 mètres par rapport aux limites des autres zones,

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Dans la zone AU :

8.1.1 La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 3 mètres.

8.2 Dans le secteur AUf : La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Dans la zone AU : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

9.2 Dans le secteur AUf : Sans objet

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 Dans la zone AU : La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2 Dans le secteur AUf : La hauteur maximale de toutes les constructions à vocation d'activités est fixée à 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat autorisé est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.3 Dans la zone AU et dans le secteur AUf :
Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0.60 mètre le niveau du terrain au droit de la façade la plus enterrée, sauf si le terrain naturel se situe en contrebas par rapport à la voie qui le dessert.

10.4 Les dispositions des articles 10.1, 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux infrastructures.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les coffrets techniques des volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.1.4 **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des **techniques nouvelles** ou à des **matériaux nouveaux** : toutes les règles du présent article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.2 Toitures

11.2.1 Dans la zone AU :

11.2.1.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes aux parcelles contiguës.

11.2.1.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les toits à la mansart et les coyaux sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les extensions ou création de bâtiments sur la même parcelle.

11.2.1.3 En cas d'annexes ou d'extensions, le nombre et la valeur des pentes ne sont pas réglementés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.2.1.4 Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture existants aux parcelles contiguës (tuile rouge, ardoise ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)

11.2.1.5 Pour toutes les constructions, les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuile, ardoise, bac acier ou matériaux de teinte et d'aspect similaires)

11.2.1.6 Les toitures translucides, non teintées sont autorisées.

11.2.1.7 Les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures et orientées de manière à être plus hautes que larges.

11.2.2 Dans le secteur AUf : les toitures à faible pente seront dissimulées par un relevé d'acrotère en façades afin de proposer un volume architectural simple. Seules les toitures d'une pente supérieure à 35° seront perceptibles.

11.3 Façades et matériaux

11.3.1 Dans la zone AU :

11.3.1.1 L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (de type brique, pierre ou bois) mais s'harmonisant entre eux.

11.3.1.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

11.3.1.3 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.3.1.4 Les enduits et les peintures de ravalement et les briques de nuance rouge, doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.3.1.5 Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.3.2 Dans le secteur AUf :

11.3.2.1 Les bardages extérieurs métalliques ou translucides sur la façade principale de la construction, ne seront admis que dans la limite de 70%.

11.3.2.2 Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

11.3.2.3 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

11.3.2.4 L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elle-même, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.4 Clôtures

11.4.1 Dans la zone AU :

11.4.1.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction et son environnement.

11.4.1.2 Les clôtures sur rue doivent être constituée d'un grillage ou d'un muret bas de 1.20 mètre maximum surmonté ou non d'un système à claire-voie.

11.4.1.3 L'emploi, en clôture, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures formées de plaques de béton préfabriquées en poteaux, sont admises en limites séparatives à condition d'être revêtues (enduits, crépi …) afin d'obtenir un aspect s'harmonisant avec l'environnement.

11.4.2 Dans le secteur AUf :

11.4.2.1 Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage, doublé ou non de haies vives d'essences locales,
- soit par un muret surmonté, éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé de préférence d'une haie vive d'essences locales.

11.4.2.2 L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

11.4.2.3 La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder deux mètres.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2 Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1 Dans toutes les zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté en fonction de leur capacité d'accueil et de leur destination (exemples : maison d'accueil spécialisée, foyer d'hébergement de personnes âgées…).

12.2.2 Dans la zone AU :

12.2.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et collective , il est exigé une place de stationnement par logement.

12.2.2.2 Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N.

12.2.2.3 Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.3 Dans le secteur AUf :

12.2.2.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2.2.2 Les parkings d'une capacité d'accueil supérieure à 5 véhicules seront plantés à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Dans la zone AU :

13.1.1 Les espaces restant libres devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

13.1.2 Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

13.1.3 Les aires de stationnement de plus de 500 m² quelles qu'elles soient, devront être plantées. Elles seront divisées par des alignements d'arbres lorsque leur superficie excédera 2000 m².

13.1.4 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

13.2 Dans le secteur AUf :

13.2.1 Les espaces libres plantés doivent représenter au minimum 10% de la superficie totale de la parcelle.

13.2.2 Dans une bande de 5 mètres depuis l'emprise de la RD 930, doivent être plantés des arbres et des arbustes d'essences locales.

13.2.3 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris :

1.1 La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes,

1.2 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous la condition d'être lié à l'activité agricole ou de ne pas l'entraver :

2.1 Dans la zone A et dans le secteur Aé :

2.1.1 La construction, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole ou à la recherche agricole,

2.1.2 Les constructions, extensions, transformations de bâtiments existants à destination de logement des exploitations agricoles dans la limite de 250m² de SHON et, dans le cas de constructions neuves, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe des corps de ferme ou de constructions existantes,

2.1.3 L'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, point de vente…) sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement et qu'elles ne gênent pas l'activité agricole,

2.1.4 La rénovation, le confortement et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article A 11,

2.1.5 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,

2.1.6 Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à des équipements d'infrastructures et à des bassins de retenue des eaux,

2.1.7 Les clôtures

2.1.8 Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Aé :

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

Les équipements d'infrastructures et de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et l'exploitation des équipements éoliens.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Les accès :

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

3.1.4 L'accès direct à la RD 930 est interdit.

3.2.La desserte

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

3.2.2 Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales lorsqu'ils existent, en respectant leurs caractéristiques.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions et les installations à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 930,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales et communales ou de la limite d'emprise des voies privées.
- 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et des autres voie.

Les autres constructions seront implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 3 mètres.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

6.3 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension pourra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L). Dans tous les cas, cette distance horizontale ne peut être inférieure à 5m.

7.2 Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites avec les zones urbaines U et à urbaniser AU.

7.3 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment,
- aux édicules techniques d'une surface maximale de 20 m².

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à usage principal d'habitation autorisées ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé par rapport au terrain naturel.

10.2 La hauteur des autres constructions et installations mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2 Façades et matériaux

11.2.1 Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris…réalisés avec des moyens de fortune sont interdits,

11.2.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …est interdit.

11.2.3 L'utilisation de plaque de béton est interdite.

11.2.4 Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.2.5 Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 70% de la surface développée des façades du bâtiment.

11.2.6 L'emploi en façade de matériaux différents tels que le bois, le bardage en acier, la pierre et le béton, sont autorisés.

11.3 Clôtures

11.3.1 Les clôtures peuvent être doublées par un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf exigences de sécurité).

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

13.2 Des arbres de haute tige doivent être plantés dans l'environnement immédiat des constructions, sur une superficie correspondant au moins à la superficie de l'emprise des bâtiments réalisés à raison d'un arbre pour 25m².

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

13.3 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

13.4 Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols suivants :

1.1Dans la zone N :
1.1.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article N2.1. et N2.2
1.1.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
1.1.3 Les constructions à usage de bureau
1.1.4 Les constructions à usage de commerce
1.1.5 Les constructions à usage d'artisanat
1.1.6 Les constructions à usage d'industrie
1.1.7 Les constructions à usage d'entrepôt

1.2 Dans le secteur Nb, le secteur Nh, le secteur Ns et le secteur Ne :
1.2.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article N2.2
1.2.2 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
1.2.3 Les constructions à usage de bureau
1.2.4 Les constructions à usage de commerce
1.2.5 Les constructions à usage d'artisanat
1.2.6 Les constructions à usage d'industrie
1.2.7 Les exploitations agricoles ou forestières hormis les exploitations maraichères et horticoles.
1.2.8 Les constructions à usage d'entrepôt

1.3 Dans le secteur Nh :
1.3.1 Le creusement d'étang

1.4 Dans le secteur Nf :
1.4.1 Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article N2.5.
1.4.2 Les constructions à usage de bureau
1.4.3 Les constructions à usage d'industrie
1.4.4 Les constructions à usage d'entrepôt

1.5Dans le secteur Ne :
1.5.1 Les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 50 m²

1.6Dans le secteur Nd :
1.6.1 Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier sauf exception déclinée à l'article Nd2
1.6.2 Les nouvelles constructions à usage de bureau sauf exception déclinée à l'article Nd2
1.6.3 Les constructions à usage de commerce sauf exception déclinée à l'article Nd2
1.6.4 Les constructions à usage d'artisanat sauf exception déclinée à l'article Nd2
1.6.5 Les exploitations agricoles ou forestières
1.6.6 Les constructions à usage d'industrie
1.6.7 Les constructions à usage d'entrepôt

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N1 :

2.1Dans la zone N, le secteur Nb et le secteur Ns :
Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

2.2 Dans la zone N, le secteur Nb, le secteur Ns et le secteur Ne :
Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des sites.

2.3 Dans le secteur Ns :
Les constructions d'accompagnement d'équipements de sport et de loisirs de plein air, présentant peu de nuisances

2.4 Dans le secteur Nh :
Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardins familiaux.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations maraîchères et horticoles (de type serres, tunnels plastiques…), démontables, ne nécessitant pas de fondation.

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2.5 Dans le secteur Nf :
Les changements de destination à vocation d'habitat s'ils sont limités à l'emprise des bâtiments existants à valeur patrimoniale.

2.6 Dans le secteur Ne :
Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2.7 Dans le secteur Nd :
2.7.1 L'amélioration, les travaux de confortation et de réfection des constructions existantes ou ayant existées à destination d'hébergement hôtelier, de restauration ou de l'artisanat.
2.7.2 L'amélioration, les travaux de confortation et de réfection des constructions existantes à destination de bureaux, de services et d'équipements publics.
2.7.3 L'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes.

ARTICLE N 3 – Les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 Les accès :
3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
3.1.2 L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3.1.3 Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
3.1.4 L'accès direct à la RD 930 est interdit.

3.2. La desserte
3.2.1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
3.2.2 Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N 4 – Les Conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable, électricité, téléphone, câble et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prescriptions des servitudes de passage, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau ainsi que pour l'alimentation en eau de toute exploitation maraichère ou horticole.

En cas d'absence de réseau public, tout système d'alimentation en eau, par captage, forage ou puits particulier devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales lorsqu'ils existent, en respectant leurs caractéristiques, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

4.3 Électricité, téléphone, télécommunication

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – La Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N 6 – L'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

6.3 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE N 7 – L'Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans la zone N, le secteur Nb, le secteur Nf, le secteur Ns, le secteur Ne et le secteur Nd:
Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux limites avec les zones urbaines U et à urbaniser AU.

7.2 Dans le secteur Nh :
Les constructions d'abris de jardin doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les installations (de types serres ou tunnels plastiques) liées aux exploitations de maraîchage ou horticoles devront être implantées avec un retrait minimum au moins égal à la hauteur au faîtage des installations en question.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

7.3 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure ;
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment ;
- aux installations telles que serres, tunnels plastiques, sur une même unité foncière (une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire). Dans ce cas, elles pourront être implantées en limites de parcelles.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 Dans le secteur Nh :
La superficie cumulée des abris de jardin sur une même parcelle ne doit pas être supérieure à 10 m².

Dans le cas d'abris liés aux exploitations maraichères ou horticoles, d'intérêt collectif ou de service public, la superficie pourra être portée à 30 m².

Pour les autres installations, telles que serres, tunnels plastiques…, leur superficie maximale sur une parcelle pourra être portée à 18% de la superficie cumulée des parcelles détenues par l'exploitant, qu'elles soient louées ou en pleine propriété.

9.2 Dans la zone N, le secteur Nb, le secteur Nf, le secteur Ns, le secteur Ne et le secteur Nd :
Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à usage principal d'habitation autorisées ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé par rapport au terrain naturel.

10.2 La hauteur des autres constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé par rapport au terrain naturel.

10.3 Dans le secteur Nh :
La hauteur des installations (serres, tunnels plastiques notamment) liées aux activités de maraîchage ou d'horticulture ne peut dépasser 4m au faîtage.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.3 Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

11.2 Façades et matériaux

11.2.1 Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris…réalisés avec des moyens de fortune sont interdits,

11.2.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, est interdit.

11.2.3 L'utilisation de plaque de béton est interdite.

11.2.4 Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.2.5 Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 70% de la surface développée des façades du bâtiment.

11.2.6 L'emploi en façade de matériaux différents tels que le bois, le bardage en acier, la pierre et le béton, sont autorisés.

11.3 Clôtures

11.3.1 Les clôtures peuvent être doublées par un dispositif à claire-voie.

ARTICLE N 12 – Les Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 – Les Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 Toute construction à usage d'habitation doit être accompagnée de plantations d'arbres ou de haies.

13.2 Pour les haies, seules sont autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus)…* de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

13.3 Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

TITRE VI

Annexes

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

ANNEXE 4 : Eléments relatifs au porter à connaissance « risques technologiques »

Etablissement concerné : EVONIK
Commune(s) de : HAM

Les informations suivantes sont issues de la demande d'autorisation d'exploiter déposée en date du 7 août 2008, complété le 30 janvier 2009 puis le 7 avril 2009.

La société EVONIK a sollicité la demande d'autorisation de réaliser de nouvelles synthèses dans des bâtiments et équipements existants au sein des ateliers 42 et 54 de son usine de fabrication de produits chimiques sur le territoire de la commune de HAM.

L'étude de dangers est fondée notamment sur l'analyse des risques présentés par les installations et leur environnement, sur l'identification des phénomènes dangereux potentiels et sur les modélisations des phénomènes des effets considérés, tels que les effets thermiques, toxiques et de surpression liées aux activités concernées par la demande. Ces modélisations prennent en compte les valeurs seuils prévues par les dispositions de l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation.

PHENOMENES DANGEREUX AYANT DES EFFETS EN DEHORS DES LIMITES DE PROPRIETE :

Les phénomènes dangereux susceptibles de sortir des limites de propriété de l'établissement, devant faire l'objet de préconisations en matière d'urbanisme, sont présentés dans les tableaux ci-dessous : *Les zones sont reprises dans la partie « préconisations ». Elles font l'objet de restrictions en matière de construction.*

N°	Probabilité (*)	Installation et substance	Phénomène dangereux	Type d'effet	Distances aux effets (1) : (en mètres)		
					Létaux significatifs	Létaux	Irréversibles
1	C	Bâtiment 42	Epandage de MCF	Toxique	NA	NA	NA au sol (à une hauteur de 1.5 m) 60 m à une hauteur de 10 m 280 m à une hauteur de 23 m
2	C	Bâtiment 42	Epandage de chlorure de thionyle en présence d'eau	Toxique	NA	NA	NA au sol (à une hauteur de 1.5 m) 60 m à une hauteur de 11 m 180 m à une hauteur de 22 m
3ter	E	Réacteur du bâtiment 42	Eclatement du réacteur, passage dans le catch tank avec abatage du laveur	Toxique	NA	NA	NA au sol (à une hauteur de 1.5 m) 100 m à une hauteur de 5 m 150 m à une hauteur de 9 m
10	C	Bâtiment 54	Epandage de chlorure de pivaloyle	Toxique	NA	NA	NA au sol (à une hauteur de 1.5 m) 70 m à une hauteur de 8 m 120 m à une hauteur de 12 m

NA : seuils Non atteints

** Pour mémoire :*
Les classes de probabilité sont définies de la façon suivante :

- *classe de probabilité A pour les "événements courants" susceptibles de se produire plus de 1 fois tous les 100 ans*
- *classe de probabilité B pour les "événements probables" susceptibles de se produire plus de 1 fois tous les 1 000 ans mais moins de 1 fois tous les 100 ans*

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

- *classe de probabilité C pour les "événements improbables" susceptibles de se produire plus de 1 fois tous les 10 000 ans mais moins de 1 fois tous les 1 000 ans*
- *classe de probabilité D pour les "événements très improbables" susceptibles de se produire plus de 1 fois tous les 100 000 ans mais moins de 1 fois tous les 10 000 ans*
- *classe de probabilité E pour les "événements possibles mais extrêmement peu probables" susceptibles de se produire moins de 1 fois tous les 100 000 ans*

(1) La signification des effets est la suivante :

- *seuil des effets irréversibles (SEI) = zone des dangers significatifs pour la vie humaine*
- *seuil des effets létaux (SEL) = zone des dangers graves pour la vie humaine*
- *seuil des effets létaux significatifs (SELS) = zone des dangers très graves pour la vie humaine*

Nota : compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et à la délimitation des distances d'effet qu'elles engendrent, il convient de rappeler que des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus au-delà des différents périmètres définis et qu'ainsi, il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME

⇒ Passage à modifier au P.L.U.

➢ Restrictions d'urbanisme relatives aux effets irréversibles toxiques :

	Distances en mètres à partir du bâtiment 42	plan.
Pas de construction de plus de 5 m de hauteur	Entre 60(*) et 150 m	①
Pas de construction de plus de 10 m de hauteur	Entre 150 et 200 m	②
Pas de construction de plus de 15 m de hauteur	Entre 200 et 280 m	③

(*) Distance entre le point de rejet et la limite de propriété la plus proche du bâtiment 42

	Distances en mètres à partir du bâtiment 54	
Pas de construction de plus de 8 m de hauteur	Entre 45(**) et 120 m	④

(**) Distance entre le point de rejet et la limite de propriété la plus proche du bâtiment 54

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

****

Envoyé en préfecture le 15/05/2019

Reçu en préfecture le 15/05/2019

Affiché le

ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

Liste des commerces du linéaire commercial

N°	Voie	Parcelle	Commerce
	Place de l'Hôtel de Ville		
5	Place de l'Hôtel de Ville	AC 0394	LE FRANCE
6	Place de l'Hôtel de Ville	AB 0036	CAFE DU COMMERCE
8	Place de l'Hôtel de Ville	AB 0655	CREDIT DU NORD
14	Place de l'Hôtel de Ville	A B0041	*COMMERCE VACANT*
18	Place de l'Hôtel de Ville	AB 0559	LE PETIT RYAD
	Rue du Général Foy		
2	Rue du Général Foy	AB 0051	PHARMACIE VANSTEENBERGHE
3	Rue du Général Foy	AC 0386	*COMMERCE VACANT*
4	Rue du Général Foy	AB 0052	*STOCKS AMERICAINS*
5	Rue du Général Foy	AC 0385	
7	Rue du Général Foy	AC 0382	ALLIANZ (AGF)
9	Rue du Général Foy	AC 0381	CORDONNERIE MODERNE
11	Rue du Général Foy	AC 0520	ASSURANCES SOMAISNOISE
12	Rue du Général Foy	AB 0062	FLORALYS
13	Rue du Général Foy	AC 0379	*COMMERCE VACANT*
13 B	Rue du Général Foy	AC 0532	LA BOUTIQUE DE ZELLY
14	Rue du Général Foy	AB 0576	BOULANGERIE LES HAMOISINES
15	Rue du Général Foy	AC 0535	FASH'N 66
16	Rue du Général Foy	AB 0067	ANTIQUAIRE VIDAL
17	Rue du Général Foy	AC 0377	LA TAVERNE
19	Rue du Général Foy	AC 0315	*COMMERCE VACANT*
20	Rue du Général Foy	AB 0068	LA MAISON DU CADEAU
21	Rue du Général Foy	AC 0314	AKARSU
23	Rue du Général Foy	AC 0313	COIFFURE LAURENT
24	Rue du Général Foy	AB 0604	JOURNAL DE HAM
25	Rue du Général Foy	AC 0312	ANY FLEURS
28	Rue du Général Foy	AB 0085	LA CIVETTE
29	Rue du Général Foy	AC 0310	LES CABOTINS / NOUVEL HAIR
32	Rue du Général Foy	AB 0087	MANPOWER
33	Rue du Général Foy	AC 0309	COTE PARTICULIER
34	Rue du Général Foy	AB 0088	*COMMERCE VACANT*
35	Rue du Général Foy	AC 0302	*COMMERCE VACANT*
36	Rue du Général Foy	AB 0091	BAILLY CHAUSSURES
37	Rue du Général Foy	AC 0544	TATOO SHOP
38	Rue du Général Foy	AB 0092	*COMMERCE VACANT*
39	Rue du Général Foy	AC 0300	GITEM
41	Rue du Général Foy	AC 0299	COIFFURE LEMAIRE
42	Rue du Général Foy	AB 0094	A L'AMBIANCE
43	Rue du Général Foy	AB 0261	JF OPTIQUE
44	Rue du Général Foy	AB 0121	NATASTYL
46	Rue du Général Foy	AB 0122	EFFET D'OPTIQUE
47	Rue du Général Foy	AB 0505	CREDIT AGRICOLE
48	Rue du Général Foy	AB 0123	AXA ASSURANCES
49	Rue du Général Foy	AB 0259	LA MAISON DE LA PRESSE
50	Rue du Général Foy	AB 0124	COCCI MARKET / IDEAFRUIT
2	**Rue de Saint-Martin**	AB 0125	TELEPHONE STORE
54	Rue du Général Foy	AB 0126	HAM A VUE
58	Rue du Général Foy	AB 0128	A LA VRAIE RENOMMEE

Envoyé en préfecture le 15/05/2019
Reçu en préfecture le 15/05/2019
Affiché le
ID : 080-200070985-20190513-DELIB_2019_93-DE

	Rue de Noyon		
1	Rue de Noyon	AD 0036	*COMMERCE VACANT*
2	Rue de Noyon	AB 129	BIENVENUE IMMOBILIER
3	Rue de Noyon	AD 0035	MAROQUINERIE DAUSSIN
4	Rue de Noyon	AB 130	*COMMERCE VACANT*
5	Rue de Noyon	AD 0034	BOUCHERIE CHARCUTERIE ODELOT
7	Rue de Noyon	AD 0033	OPTIC 2000 / ENTENDRE AUDIO TIXIER
14	Rue de Noyon	AB 0136	BOULANGERIE PATISSERIE DELSART
16	Rue de Noyon	AB 0137	HAM A VUE
24	Rue de Noyon	AB 0141	SUPER LAV
26	rue de Noyon (87 dd de Gaulle)	AB 0142	HAM FOOD
28	Rue de Noyon	AB 0143	SPORTSMEN BAR
31	Rue de Noyon	AD 0237	CREAT BAIN
	Rue du Général Leclerc		
1	Rue du Général Leclerc	AC 0257	PHARMACIE CHARLET
2	Rue du Général Leclerc	AD 0037	COTE DRESSING / HAIR LINE COIFFURE
3	Rue du Général Leclerc	AC 0256	PHARMACIE CHARLET
5	Rue du Général Leclerc	AC 0255	LE PICARDY
6	Rue du Général Leclerc	AD 0040	LE BOUCHER
9	Rue du Général Leclerc	AC 0254	BOULANGERIE FANCHON
10	Rue du Général Leclerc	AD 0042	CAISSE D'EPARGNE
15	Rue du Général Leclerc	AC 0248	KID'S STAR