D1

PLU

Commune de Carnin

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération

Du Conseil Communautaire du 08 JUIN 2017

Le Président,

Grégory MARLIER

Communauté de Communes
de la Haute Deûle
42 rue Nationale
BP 22
59185 PROVIN

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services liés à l'habitat Cette zone correspond au tissu urbanisé du centre village et du hameau de la rue du marais.

La zone comprend un secteur UAa, destiné à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Générai (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

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

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures.
- L'installation des caravanes et des résidences mobiles définies par la loi et constituant un habitat permanent pour une durée de plus de 3 mois.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :
Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :
- Les activités artisanales, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère mixte de la zone et les prescriptions liées au PIG.
- L'extension des sièges d'exploitation dans le respect de l'application des régies de distance imposées par la législation sanitaire,
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
    - un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines *dans* la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un Incendie ou d'une Inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines,
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique.
La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage.
Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

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

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, Osiers,..) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique. SI pour des raisons techniques, l'infiltration sur Ut de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres minimum est obligatoire.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être édifiée :
- soit à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée,
- soit à l'alignement de l'une des constructions mitoyennes.
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La prise en compte de la position des constructions mitoyennes, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions en arrière-plan.
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Enfin les annexes isolées ne peuvent pas être implantées dans la bande de recul (la distance entre le bâtiment principal et l'alignement d'une voie publique au la limite d'emprise d'une voie privée est appelée « bande de recul »).

ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

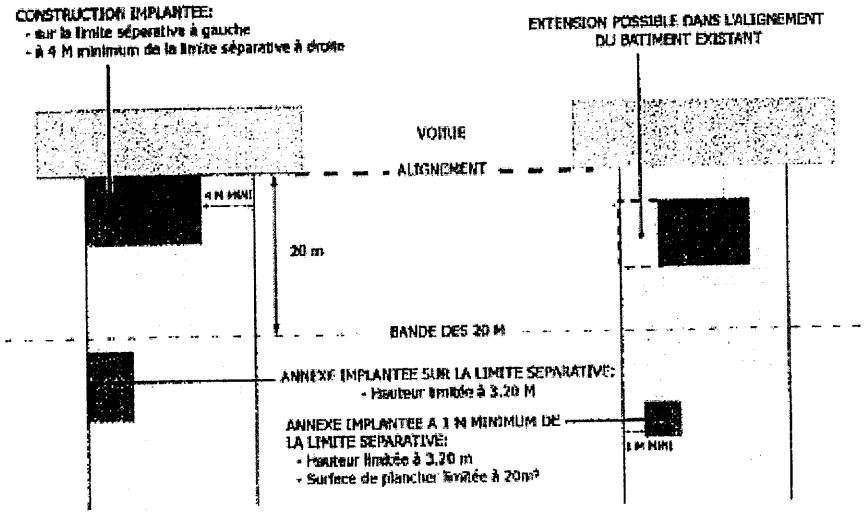
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres, de la limite separative.

Toutefois, la construction joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture Implanté en limite separative de plus de 3,20 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite separative est possible à condition que la surface de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ne respectant pas les règles à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution,



ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être Inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments de faible surface (de moins de 20m^2 de surface de plancher).

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, qui correspond à la projection verticale de tous les volumes construits, ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles). Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

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

1 - Principe générai

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

- Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bols, de la brique rouge, de la tuile terre cuite rouge ou noire, de l'ardoise...).

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teintes vives.

- Toiture :

Les toitures principales doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 30° et 60°, soit en toiture terrasse ou en mono pente.

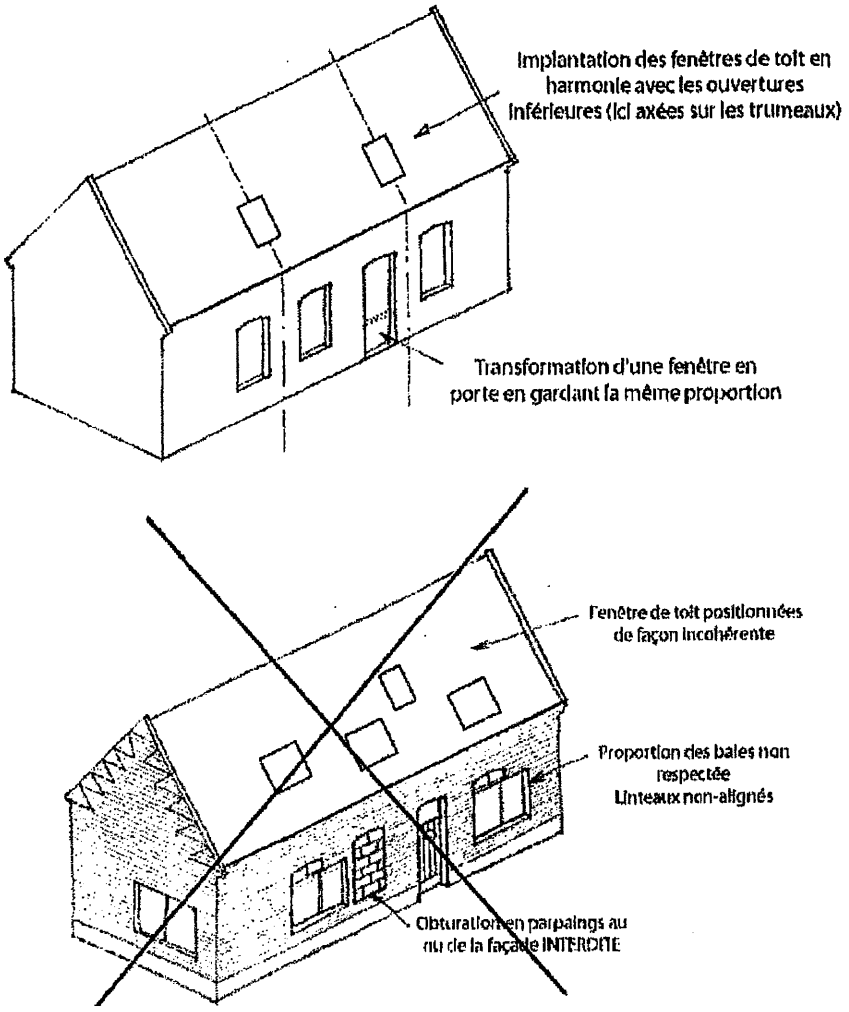
Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre culte rouge ou noire ou de l'ardoise. Pour les toitures terrasses, les toitures végétalisées sont autorisées.

- Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seule l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'Inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.



- Bâtiments annexes et extensions
Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m^2 de surface de plancher échappent à cette règle.

3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles
Les prescriptions du paragraphe précédent s'appliquent à l'exception :
- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains d'aspect bois ou métallique.

4 - Pour les clôtures :
Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent respecter les teintes suivantes :
- le noir, le gris clair, le gris foncé, le blanc, le vert foncé ou l'aluminium naturel.
Dans tous les cas, la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

En bordure d'un espace vert public, la clôture comportera obligatoirement une partie pleine d'au moins 0,50m en partie basse.

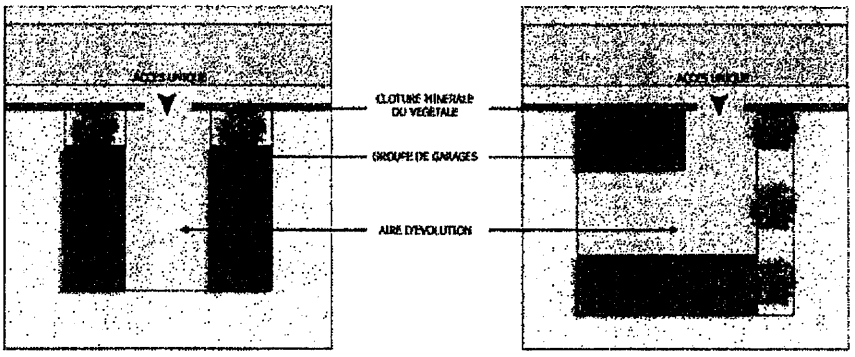
Des hauteurs et des matériaux différents sont admis justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :
Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire ;
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

Dans le secteur UAa, seuls les paragraphes 1, 4, 5 et 6 s'appliquent.

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées,
Sont exigées au minimum :
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) doivent être organisés autour d'une cour d'évolution clôturée (confère modalités sur les clôtures à l'article précédent) et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.
En sus, pour les opérations d'aménagement (opérations comportant au moins 2 logements), à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes). Les équipements techniques (transformateurs ***etc.)***, les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et Installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécifique, destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

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

ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- L'installation des caravanes et des résidences mobiles définies par la loi et constituant un habitat permanent pour une durée de plus de 3 mois.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

ARTICLE UE.2 ; LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :
- les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de leurs compatibilités avec la proximité d'une éventuelle crèche ou Ehpad,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classées ou non, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de leurs compatibilités avec la proximité d'une éventuelle crèche ou Ehpad,
- les bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces, de services publics ou d'intérêts collectifs (comme les crèches et les Ehpad), sous réserve du respect des réglementations en vigueur,
- les locaux à usage d'habitation, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- les aires de stationnement, sous réserve qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
    - un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être Installés à l'abri

des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un Incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines,
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, tes produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
La faisabilité d'une vole en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où iI y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage.
Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par îe gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne nécessitant pas de raccordement en eau potable.

2 - Assainissement

- Les réseaux de collecte des eaux-vannes, .usées .ou pluviales-devront être réalisés, en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées
Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif}.

b) Eaux résiduaires industrielles
Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des affluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

c) Eaux pluviales
Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique.
Si pour des raisons techniques, l'infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres minimum est obligatoire,

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE UE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
ïl n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
La façade sur rue des constructions principales doit être édifiée avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ta route de Camphin.
Lorsqu'il s'agît d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra pas être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
Enfin les annexes ne peuvent pas être implantées dans la bande de recul (la distance entre le bâtiment principal et l'alignement d'une voie publique ou la limite d'emprise d'une voie privée est appelée « bande de recul »).
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent-être -implantées à- une distance-au-moins -égale à 5-tnètres,-de la limite.-separative.
Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêts collectifs (comme les crèches et les Ehpad) et aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments de faible surface (de moins de 20m^2 de surface de plancher) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, qui correspond à la projection verticale de tous les volumes construits, ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres.

ARTICLE UE.11 ; L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis pour que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour toutes les constructions :

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

- La volumétrie :

Les constructions doivent être constituées de volumes simples et allongés.

- Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés sont ceux issus des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile de teinte locale ...)
D'autres aspects peuvent être utilisés (le métal, le béton...) à condition qu'ils restent mats et les teintes foncées (brun, gris foncé, marron, noir...).
Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...)/
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teintes vives.

- Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente minimum de 15°, soit en toiture terrasse.

- Ouverture :

- Les constructions doivent présenter des façades cohérentes entre elles, et obtenus à partir de la composition .d'ouvertures simples et rythmées.

- Bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m^2 de surface de plancher échappent à cette règle.

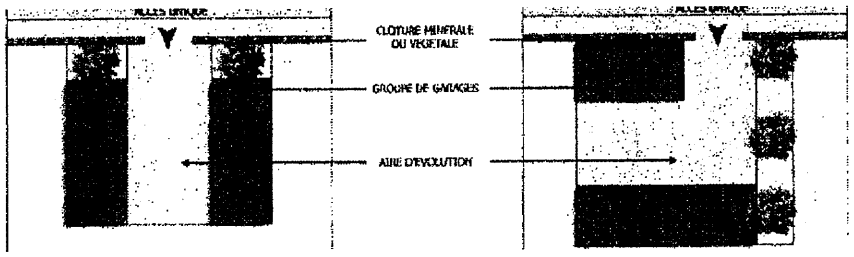
3 - Pour les clôtures :
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites séparatives, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.
Cette haie végétale peut être doublée à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres). Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

En bordure d'un espace vert public, la clôture comportera obligatoirement une partie pleine d'au moins 0,50m en partie basse.

4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :
Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

5 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum, une place de stationnement pour 50 m^2 de Surface de Plancher créée. Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) doivent être organisés autour d'une cour d'évolution clôturée (confère modalités sur les clôtures à l'article précédent) et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UE.13 ; LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Les limites séparatives doivent être- plantées-de-haies vives, formant-une-succession de filtre-à l'échelle de la zone.
Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les équipements techniques (transformateurs etc.)/ les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe),

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE
II s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du soi admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

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

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU.2.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement, sont admis :
- Les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone et érigées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale,
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
    - un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique. La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage.
Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Conformément aux orientations d'aménagement, des cheminements piétonniers doivent être créés pour mailler la nouvelle zone d'urbanisation avec les chemins agricoles et urbains existants.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.
a) Eaux usées
Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Effluents agricoles
Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans !e réseau public.

c) Eaux pluviales
Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique.

Si pour des raisons techniques, l'infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans !e réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres minimum est obligatoire.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE 1AU.5 ; LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES
La façade sur rue des constructions principales doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
La prise en compte de la position des constructions mitoyennes, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation. Enfin les annexes Isolées ne peuvent pas être implantées dans la bande de recul (la distance entre le bâtiment principal et l'alignement d'une voie publique ou la limite d'emprise d'une voie privée est appelée « bande de recul »).
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être Implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite separative.

Toutefois, la construction joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture Implanté en limite separative de plus de 3,20 mètres.
En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite separative est possible à condition que la surface de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres. Cette dîstance"miriimale peut toutefois être réduite à "1 "rrièträ dans le cas de bâtiments de faible surface (abris de jardin de moins de 20m^2 de surface de plancher).

ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol des constructions, qui correspond à la projection verticale de tous les volumes construits, ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.10 ; LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'Intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation ;

-Adaptation au terrain :
Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.
- Aspect :
Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique rouge, de la tuile terre cuite rouge ou noire, de l'ardoise,..). Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teintes vives.

- Toiture :
Les toitures principales doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 30° et 60°, soit en toiture terrasse ou en mono pente.
Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire ou de l'ardoise. Pour les toitures terrasses, les toitures végétalisées sont autorisées.
- Ouverture :
La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.
Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.
- Bâtiments annexes et extensions
Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m^2 de surface de plancher échappent à cette règle.

3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent respecter les teintes suivantes:
- le noir, le gris clair, le gris foncé, le blanc, le vert foncé ou l'aluminium naturel.
Dans tous les cas, la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

En bordure d'un espace vert public, la clôture comportera obligatoirement une partie pleine d'au moins 0,50m en partie basse.

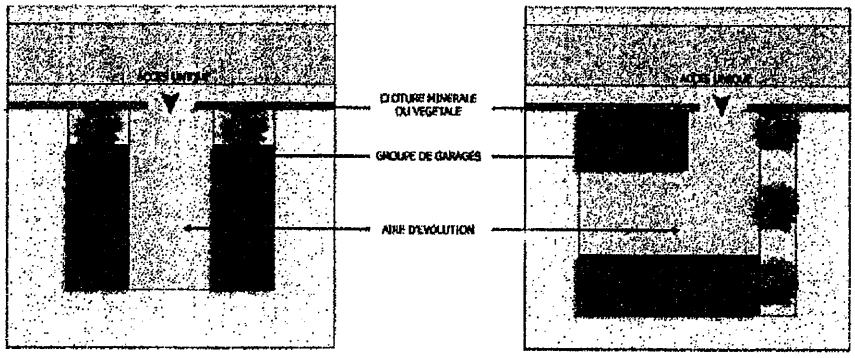
Des hauteurs et des matériaux différents sont admis justifiés par la nature de l'activité envisagée ou par la sécurité nécessaire au projet (école, crèche...).

4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

5 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum deux places de stationnement (garage inclus) par logement.
Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) doivent être organisés autour d'une cour d'évolution clôturée (confère modalités sur les clôtures à l'article précédent) et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

En sus, pour les opérations d'aménagement (opérations comportant au moins 2 logements), à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

Article 1AU.13 ; LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Conformément aux orientations d'aménagement, les limites de la zone 1AU doivent être plantées de haies vives, assurant la transition entre la nouvelle urbanisation et la plaine agricole.
Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone spécifique, actuellement non équipée, urbanisable à moyen ou long terme, ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.L.U. Elle est destinée à accueillir de l'habitat dans une zone mixte. Dans l'attente l'exploitation du sol par l'agriculture est maintenue.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

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

ARTICLE 2AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis ;

- les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment,
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure qui ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone,
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
    - un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 ; LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.
Toutefois, leur Implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.
Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
Les volumes et les matériaux utilisés pour les occupations du soi autorisées doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

ARTICLE 2AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE
II s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Généra! (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS
La zone comprend les secteurs Ah S2, reprenant les constructions isolées à l'intérieur de la zone agricole mais n'abritant pas d'activité agricole. Ils sont concernés par le Projet d'Intérêt Général destiné à la protection des champs captants.
Elle comprend également un secteur A qui n'est pas concerné par le Projet d'Intérêt Général destiné à la protection des champs captants.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs, à l'exception de celles reprises à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Dans la zone A
Sont admis :
Les constructions et Installations Indispensables à l'activité agricole :
- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont Indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'Intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Pour les secteurs concernés par le Projet d'Intérêt Général (A S2 et Ah S2) :
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;

- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un Incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Dans les secteurs Ah S2, sont autorisés sous conditions :
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 200 m2 de Superficie Hors Œuvre Nette totale,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :
  - soit à 150 m2 de Superficie hors œuvre nette totale,
  - soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation ou à une activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou Installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
Aucune voie privée ne doit avoir une largeur Inférieure à 5 mètres.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'Intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ; défense contre l'incendie, protection civile, etc ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX *1*

- Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le

gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ne nécessitant pas d'eau potable.

2 - Assainissement

Pour les secteurs concernés par le Projet d'Intérêt Général (A S2 et Ah S2) :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans Les zones délimitées en assainissement non collectif.

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous tes conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe,

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique. Si pour des raisons techniques, l'infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions hormis les extensions ou reconstructions autorisées dans les secteurs Ah, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres minimum est obligatoire.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m^2 par opération.

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être édifiée :

- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,

- soit dans la continuité de l'alignement de l'une des constructions mitoyennes.

La prise en compte de la position des constructions mitoyennes, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.
Enfin les annexes ne peuvent pas être implantées dans la bande de recul (la distance entre le bâtiment principal et l'alignement d'une voie publique ou la limite d'emprise d'une voie privée est appelée « bande de recul »).

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Dans les secteurs Ah :
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 3,20 mètres.

En outre dans les secteurs Ah, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée à l'intérieur d'une bande de recul de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée,

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Dans les secteurs A, il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ah, ['emprise au sol des constructions, qui correspond à la projection verticale de tous les volumes construits, ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R + un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants. Dans les secteurs Ah :
- Les extensions ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du bâtiment préexistant.

ARTICLE *A.11 :* L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Adaptation au terrain ;

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

- Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de ia brique rouge, de la tuile terre cuite rouge ou noire, de l'ardoise...).

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings..,)
- les enduits de teintes vives.

- Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse.

Hormis les matériaux translucides utilisés pour la réalisation de vérandas, l'aspect des matériaux de couverture devra s'apparenter à celui de la tuile terre cuite rouge ou noire ou de l'ardoise. Pour les toitures terrasses, les toitures végétalisées sont autorisées.

- Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. En façade sur rue, seule l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades.

- Bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les bâtiments annexes et les extensions de moins de 30 m^2 de surface de plancher échappent à cette règle.

3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe précédent s'appliquent à l'exception :

- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains d'aspect bois ou métallique.

4 - Pour les clôtures des constructions à usage d'habitation ;

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites séparatives, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres). Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions fiées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique »,

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. *
Sont exigées au minimum :
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement au sein de la parcelle.
- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE A.13 ; LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), sauf si ces plantations peuvent nuire à une activité agricole qui nécessiterait un ensoleillement optimum ou une aération renforcée.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE
Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité dans laquelle se situent des constructions isolées, n'abritant pas d'activité agricole.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS
La zone comprend :
- les secteurs N, reprenant les espaces boisés et les espaces verts à vocation naturels,
- le secteur Ne, correspondant au secteur d'extension du cimetière.

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

Article N.1 : Les occupations et utilisations des sols interdites
Toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles reprises à l'article N.2.

Article N.2 : Les occupations et utilisations des sols soumises a des conditions particulieres
Dans les secteurs N, sont autorisés les équipements légers liés aux services publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

Dans le secteur Ne, les seules installations et/ou constructions admises sont :
- Les constructions et installations liées à l'extension du cimetière.

Dans les secteurs N et Ne :
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
    - la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'Impact négatif sur la nappe de la craie ;
    - un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Assainissement

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas Ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements de collecte des eaux pluviales doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par infiltration, sur lit de sable ou par d'autres techniques permettant de protéger la nappe phréatique. Si pour des raisons techniques, l'Infiltration sur lit de sable n'est pas possible, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau Insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Pour les terrains ne disposant pas d'assainissement collectif et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie minimale des parcelles doit être de 700 m^2 par opération.

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
La façade sur rue des constructions principales et des installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée.

ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres, de la limite séparative.
Dans les secteurs Ne :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- La construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 ; L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Toutes les façades visibles du domaine public doivent présenter les mêmes aspects que la façade principale.
Les constructions liées aux réseaux de distribution ne doivent pas être en rupture avec leur environnement.
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites séparatives, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive d'essences locales, dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres à l'alignement et sur les autres limites séparatives.
Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles... seront regroupés au sein de modules à Intégrer à la clôture.

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés ;

- les obligations doivent être conformes à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En dehors des espaces boisés classés :

- Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
- Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (cf liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Annexe : Liste des essences locales recommandées

HAIES :

AUBÉPINE ÉPINEUSE (Crataegus oxyacantha)
BOURDAINE (Rhamnus frangula) CHARME (Carplnus betulus)
CHÈVREFEUILLE DES HAIES / CAMERISIER A BALAIS (Lonlcera xylosteum)
CORNOUILLER MÂLE (Cornus mas)
CORNOUILLER SANGUIN (Cornus sangulnea)
EGLANTIER (Rosa tartina)
ERABLE CHAMPETRE (Acer campestre)
FUSAIN D'EUROPE (Euonymus europaeus)
GROSEILLIER À FLEUR (Rlbes sanguineum)
ULAS ANCIEN (Syrlnga vulgarls)
NÉFUER (Mespllus germanlca)
NERPRUN PURGATIF (Rhamnus cathartica)
NOISETIER (Corylus avellana)
POIRIER SAUVAGE (Pyros communls)
POMMIER SAUVAGE (Matus sylvestris)
SAULES (Salixsp.)
SUREAU NOIR (Sambucus nlgra)
TROÈNE D'EUROPE (Ugustrum vufgare)
VIORNE LANTANE/MANOENNE (Vlbumum ïantana)
VIORNE OBIER(Viburnum opuîus)

ARBRES :

tilleul, chêne, charme, peuplier, poirier, pommier, néflier, aubépine, robinier, érable champêtre, orme, cognacler.