



## COMMUNE DE VITRY-EN-ARTOIS

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIÈCE 3: RÈGLEMENT - Avant modification

Vu pour être annexé à la délibération en date du :	

**VERDI** Designer de territoires

## **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création ou l'extension de bâtiments agricoles
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

## **ARTICLE 1 AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où chaque zone 1AUa fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement et le règlement.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 :

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les serres d'agrément d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## **ARTICLE 1 AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie

## **ARTICLE 1 AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1 AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations devront s'implanter avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 950

Le long des autres voies, la façade sur rue des constructions doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

## **ARTICLE 1 AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE 1 AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage

## **ARTICLE 1 AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière pour tous les modes d'occupation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

- soit avec des matériaux respectant les règles suivantes : à l'exception des rez de chaussée à vocation de commerce ou de service, les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...)

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

#### c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes n'est pas réglementée

- de grille ou de grillage rigide soudé

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Les murs situés à l'alignement du domaine public auront une hauteur comprise entre 1,50 m. et 2 m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m

#### d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être dans les mêmes matériaux que les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE 1 AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement

### **ARTICLE 1 AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

### **ARTICLE 1 AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1 AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1 AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règles.