

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE :

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES *page 3*

Article 1 : Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- Les dispositions qui se superposent aux dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui prévalent sur les dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :
- Les dispositions qui se substituent à celles du P.L.U.

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES *page 9*

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER *page 60*

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES *page 76*

ANNEXE DOCUMENTAIRE *page 106*

TITRE I
DISPOSITIONS
GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles ~~R.123-1~~ **R151-9** et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Wahagnies.

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

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

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-14-2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B. Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-9-L.111-10-L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

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

C. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

5°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

6°/ L'article R 111-4 relatif aux places de stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

- Le schéma directeur de Lille Métropole
- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.
- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.
- L'arrêté préfectoral répertoriant les zones concernées par l'archéologie préventive.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Artois-Picardie,
- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Nord,

III-Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

2°/ Les dispositions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UI et UE.
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU.
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver ou à créer au titre des articles L113-1 et L113-2 du code l'urbanisme.
- ✓ **Les secteurs affectés par le bruit** des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
- ✓ **Le droit de préemption urbain** s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées

En cas de division d'un terrain, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettent aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zone urbaine, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication du PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions. La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle le 29-12-1999 pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrain.

TITRE II

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
--

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat, aux services, aux équipements publics et aux activités non polluantes. Elle correspond au centre ancien de Wahagnies.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

La zone UA comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Alignement RD 954, 254 et 62.
- Canalisation de gaz haute pression : il est interdit de modifier le profil naturel du terrain sans l'accord du concessionnaire et de planter des arbres de haute tige dans la zone non aedificandi instaurée par la servitude.
- Protection des cours d'eau non domaniaux (Rigole de la Raffinerie)
- Protection des bois et forêts (bois de l'Emolière)
- Installation classée pour la protection de l'environnement (rue Pasteur)
- La route départementale 954 est classée axe de transport bruyant,
- Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique faunistique,
- Protection de la concession de mines et carrières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou agricoles,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- La création d'étangs et plans d'eau permanents,
- les caves et sous-sols.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les constructions ou l'extension de bâtiment à usage d'activité, y compris agricole, comportant des installations classées ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit. Les dispositions prises dans le but d'éliminer les risques pour la sécurité et les nuisances, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, (ex : citerne incendie).

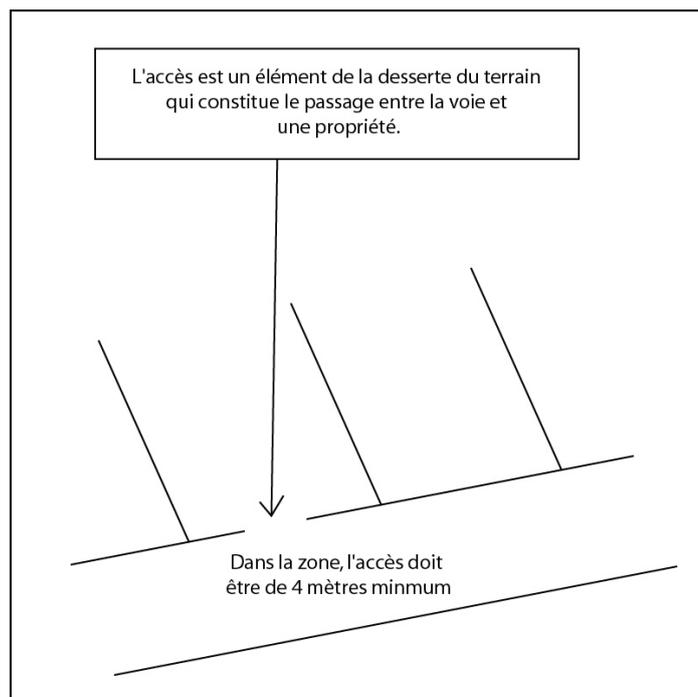
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies publiques ou privées et destinées à être ouvertes à la circulation publique devront permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Dans la mesure du possible, les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements des eaux pluviales, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,

- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,

le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité à la réglementation et aux prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les prescriptions édictées dans cet article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.

Tout ou partie de la façade des constructions, quelles qu'elles soient (construction principale, annexe,...), pourra être implantées à la limite d'emprise de la voie ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cette limite.

Dans le cas d'une construction voisine existante en retrait, la construction à réaliser pourra avoir le même retrait même si celui-ci est inférieur à 5 mètres.

En sus des règles édictées ci-avant, le long des axes d'écoulement principaux définis sur le PPRi, les constructions dont la façade est implantée à moins de 10 mètres de l'alignement ne seront autorisées qu'à la condition d'avoir leur premier plancher à une hauteur supérieur ou égale à 0.40m par rapport au terrain naturel (notion de mise en sécurité).

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

L'implantation sur limites séparatives est possible mais pas obligatoire.

1) IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

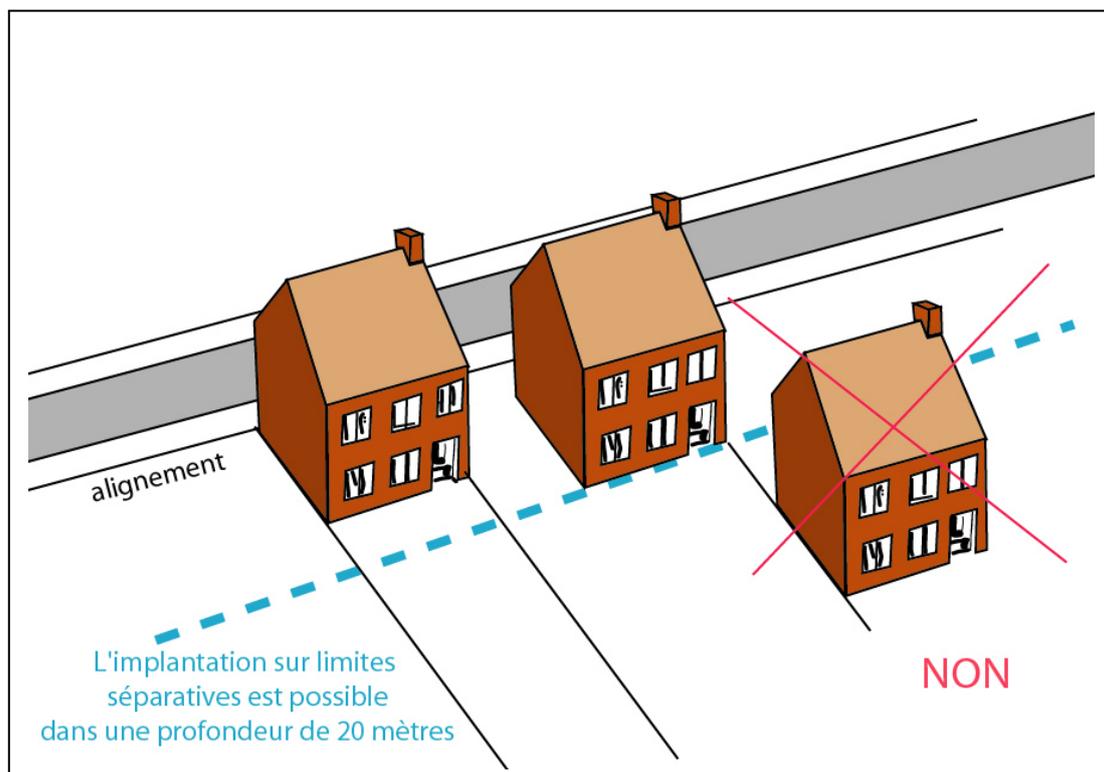
Toutefois :

- Sur l'arrière ou dans le prolongement de l'habitation, la construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 12 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur.

- Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

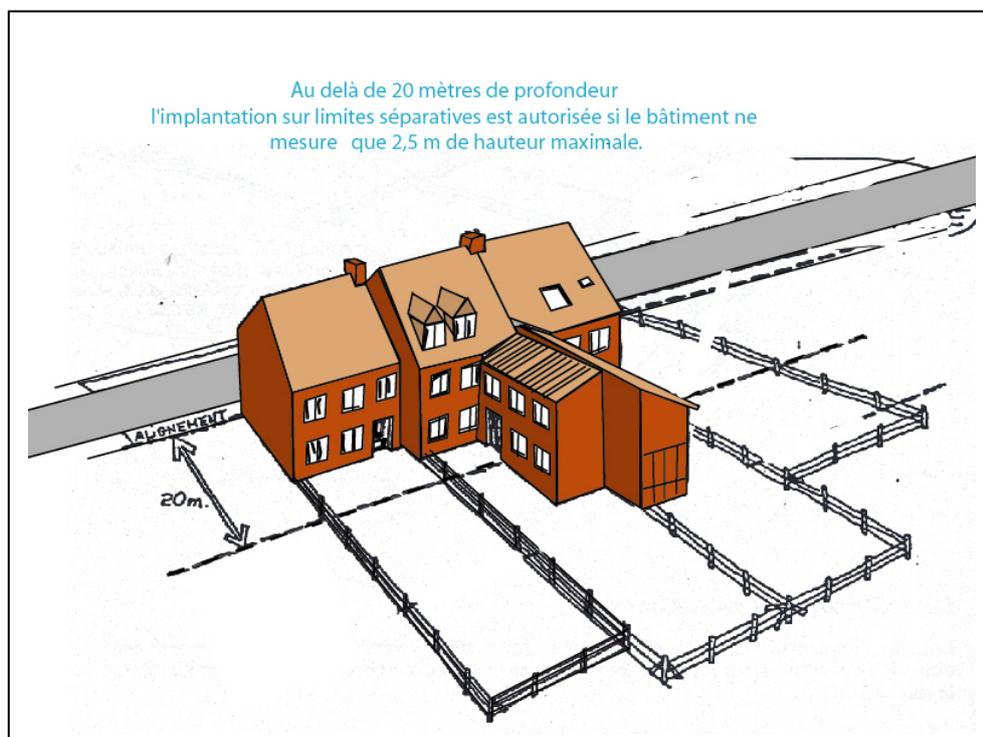
II) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.



A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limites séparatives est possible dans 3 cas :

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres est autorisée sur les limites séparatives.



L'implantation sur limites séparatives n'est pas possible pour les limites qui forment également une limite avec la zone agricole (A).

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

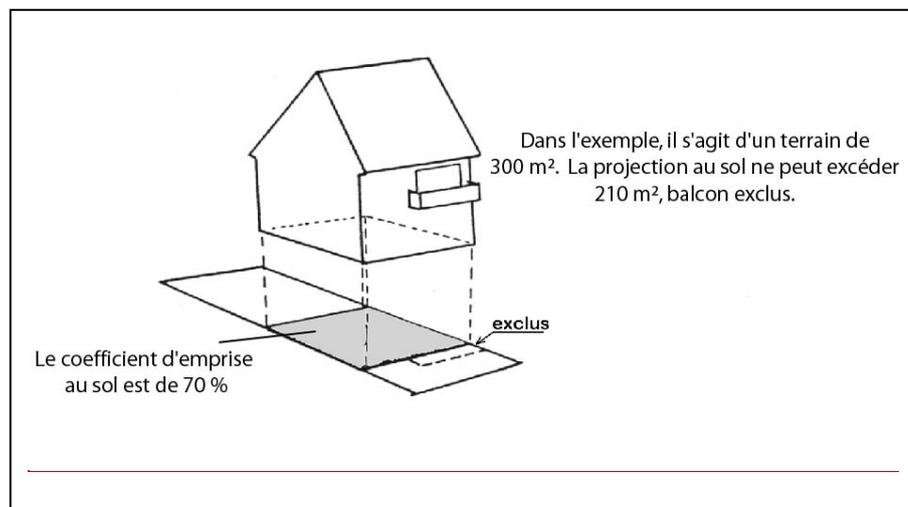
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %



En zone d'accumulation au PPRi, l'emprise des constructions sera limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

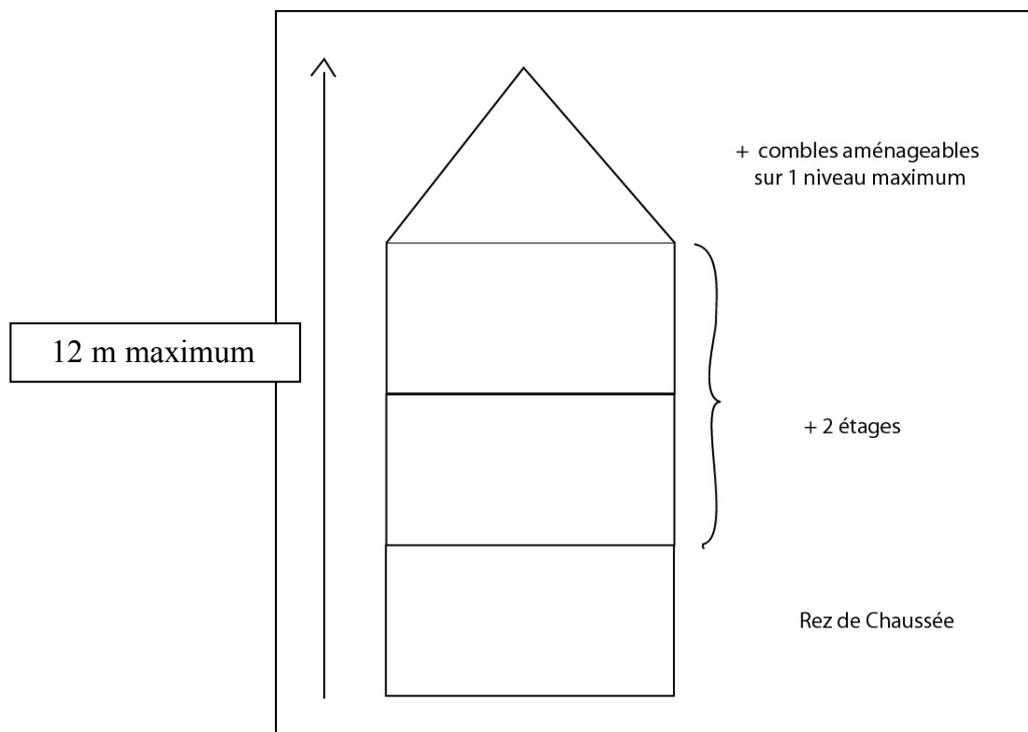
Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte à la date de publication du PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise. Cette extension devra respecter la cote de référence spécifiée à l'article UA 10.

En sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de la mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction respecte la cote de référence spécifiée à l'article UA 10.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+2+C sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour le cas des toitures plates ou de très faible pente et 12 mètres au faîtage, mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements. Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.



La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Cote de référence

Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction est située dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement le long des axes d'écoulement principaux définis au PPRi, cette hauteur devra être supérieure ou égale à 0.40m (voir également article UA6).

En zone d'accumulation du PPRi, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.70m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

✓ Dispositions générales :

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit gratté ou lissé dont la teinte de finition sera dans les tons pierre, sable, gris clair.

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

En façade et sur les marges de recul, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

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

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie ou par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite.

Dans tous les cas, le type de clôture utilisé devra présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- ✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

- ✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

Les bâtiments à usage d'activité et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.
- ❖ Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation d'un bâtiment à usage d'habitation existant, il doit être créé deux places de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, etc) sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

- > Alignement d'arbres d'essences diversifiées
- > Les essences doivent être d'origine locale

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
--

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat, aux services, aux équipements publics et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les clôtures sont soumises à une obligation de déclaration.

La zone UB comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Alignement RD 954, 254 et 62
- Canalisation de gaz haute pression : il est interdit de modifier le profil naturel du terrain sans l'accord du concessionnaire et de planter des arbres de haute tige dans la zone non aedificandi instaurée par la servitude.
- Protection des cours d'eau non domaniaux (Rigole de la Raffinerie)
- Protection des faisceaux hertziens contre les obstacles
- Installation classée pour la protection de l'environnement (rue Pasteur)
- La route départementale 954 est classée axe de transport bruyant,
- Zone naturelle d'intérêt économique floristique et faunistique,
- Protection de la concession de mines et carrières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou agricoles,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- La création d'étangs et plans d'eau permanents,
- Les caves et sous-sols

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions ou l'extension de bâtiment à usage d'activité, y compris agricole, comportant des installations classées ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit. Les dispositions prises dans le but d'éliminer les risques pour la sécurité et les nuisances, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, (ex : citerne incendie)

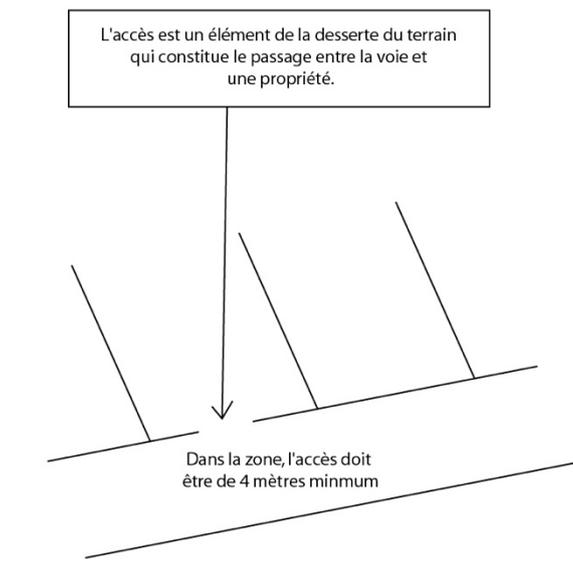
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies doivent avoir une plateforme d'une largeur minimale de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies publiques ou privées et destinées à être ouvertes à la circulation publique devront permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Dans la mesure du possible, les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements des eaux pluviales, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité à la réglementation et aux prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

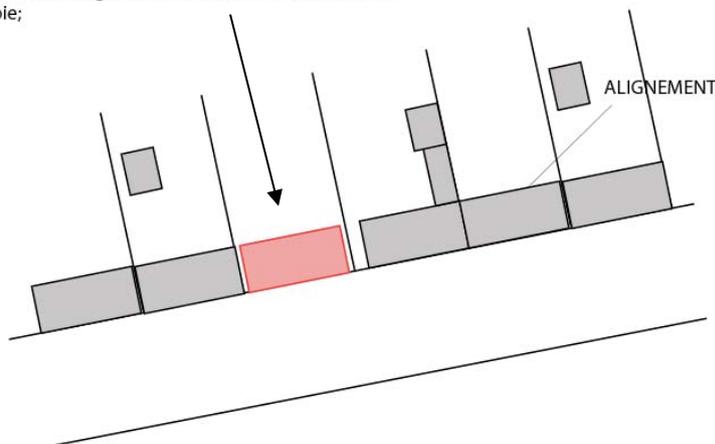
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les prescriptions édictées dans cet article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.

Toutes les constructions doivent être en retrait de l'alignement. Les façades avants des constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

EXCEPTION: IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT OU LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE
Si l'une des deux constructions voisines est implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie;



En sus des règles édictées ci-avant, les constructions le long des axes d'écoulement principaux définis au PPRi, devront être implantées avec une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur limites séparatives est possible mais pas obligatoire.

1) IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

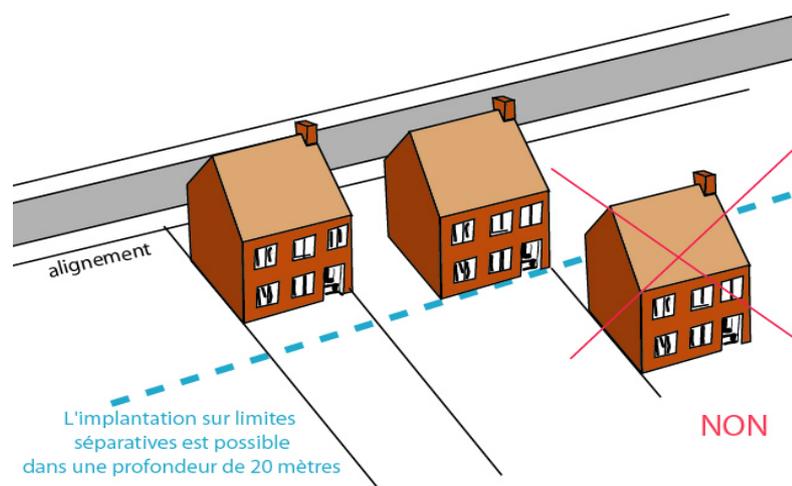
La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois :

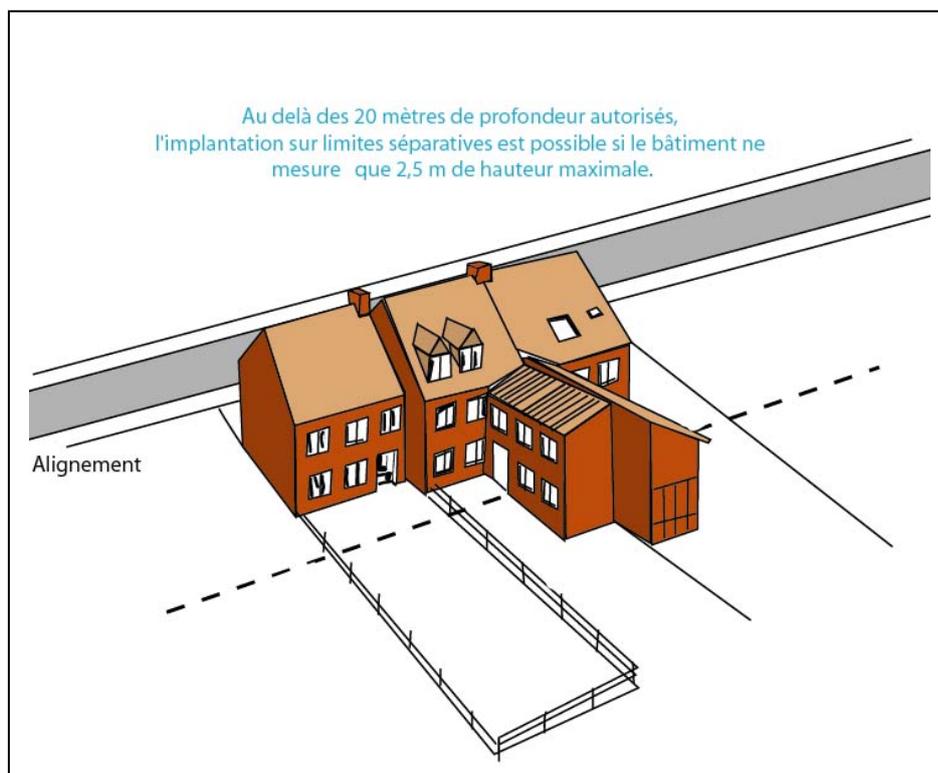
- Sur l'arrière ou dans le prolongement de l'habitation, la construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 12 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur.
- Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

II) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.



- A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie l'implantation sur limites séparatives est possible dans 3 cas :
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres est autorisées sur les limites séparatives.



L'implantation sur limites séparatives n'est pas possible pour les limites qui forment également une limite avec la zone agricole (A).

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

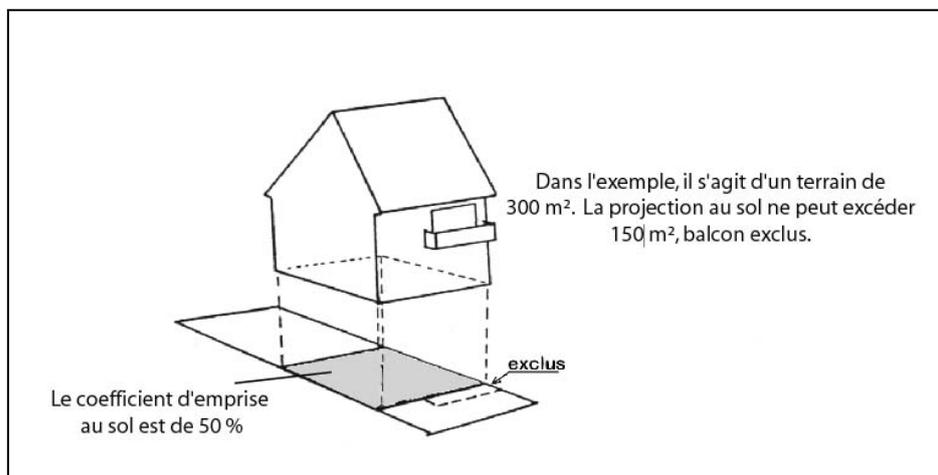
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

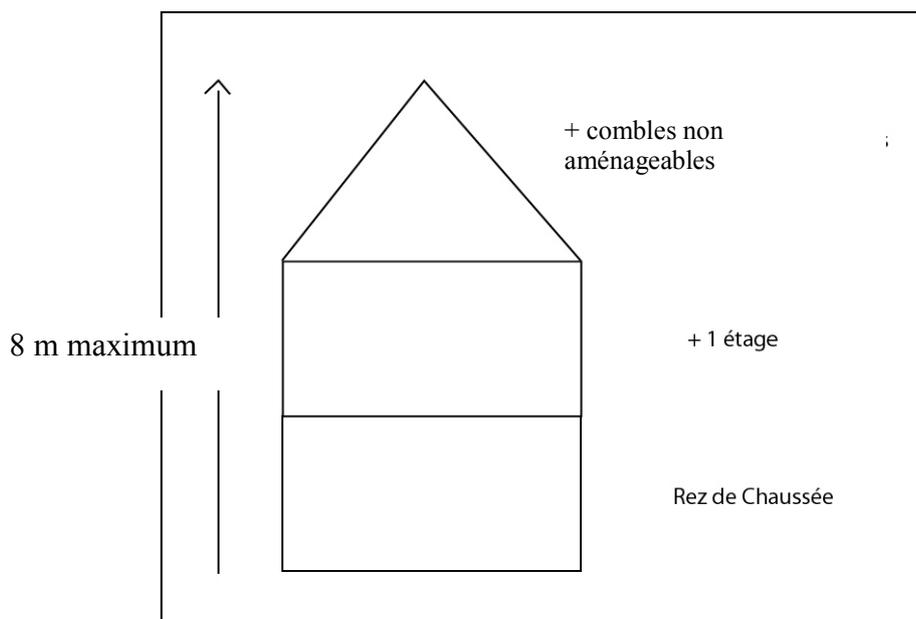
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.



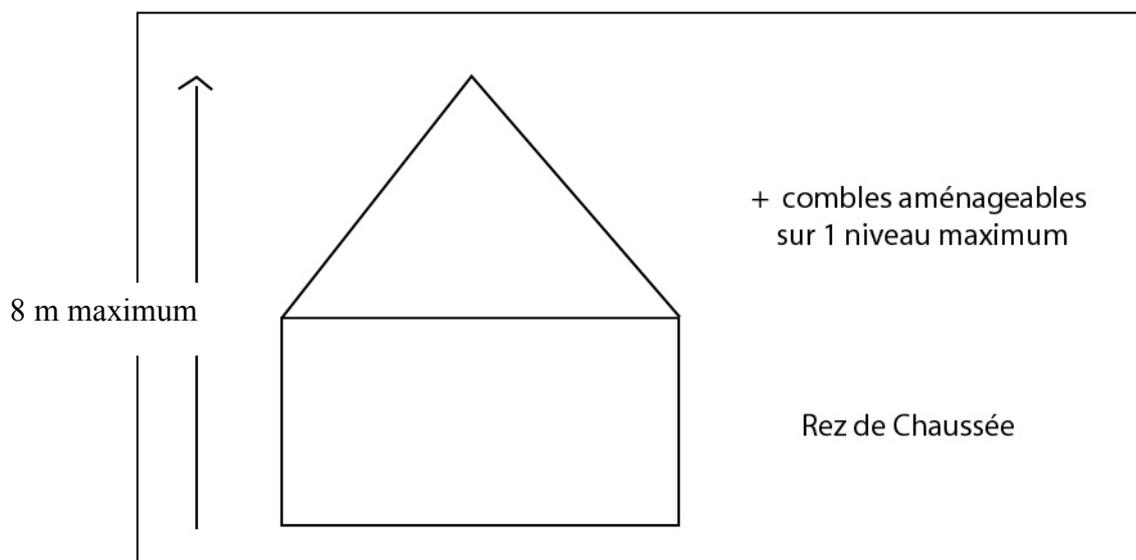
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez de chaussée sans jamais dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour le cas des toitures plates ou de très faible pente mesurés au-dessus du terrain naturel et considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Cote de référence

Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction est située dans une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement le long des axes d'écoulement principaux définis au PPRi, cette hauteur devra être supérieure ou égale à 0.40m (voir également article UB6).

En zone d'accumulation, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.70m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

✓ Dispositions générales :

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons gris clair

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

Dans tous les cas :

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

En façade et sur les marges de recul, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

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

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire-voie ou par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite.

Dans tous les cas, le type de clôture utilisé devra présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

Les bâtiments à usage d'activité et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur le terrain,
- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être prévu deux places de stationnement par logement.
- ❖ Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation d'un bâtiment à usage d'habitation existant, il doit être créé deux places de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisé, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations créant plus de trois logements au moins.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, etc) sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

- > Alignement d'arbres d'essences diversifiées
- > Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
--

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les clôtures sont soumises à une obligation de déclaration.

La zone UE comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Alignement RD 954, 254 et 62
- Canalisation de gaz haute pression : il est interdit de modifier le profil naturel du terrain sans l'accord du concessionnaire et de planter des arbres de haute tige dans la zone non aedificandi instaurée par la servitude.
- Protection des cours d'eau non domaniaux (Rigole de la Raffinerie)
- Protection des lignes ferroviaires.
- La route départementale 954 est classée axe de transport bruyant,
- Zone naturelle d'intérêt économique floristique et faunistique,
- Protection de la concession de mines et carrières.

Les aménagements de la zone UE doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement prévues à cet effet.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- les bâtiments agricoles,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- En zone de production au PPRi, les caves et sous-sols,
- En zone de production au PPRi, la création d'étangs et plans d'eau permanents.

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1

- Les opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone et doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- La transformation de bâtiments existants est autorisée en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. Les dispositions prises dans le but d'éliminer les risques pour la sécurité et les nuisances, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- les abris de jardin situés sur la même unité foncière qu'une construction principale à usage d'habitation,
- les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, (ex : citerne incendie)

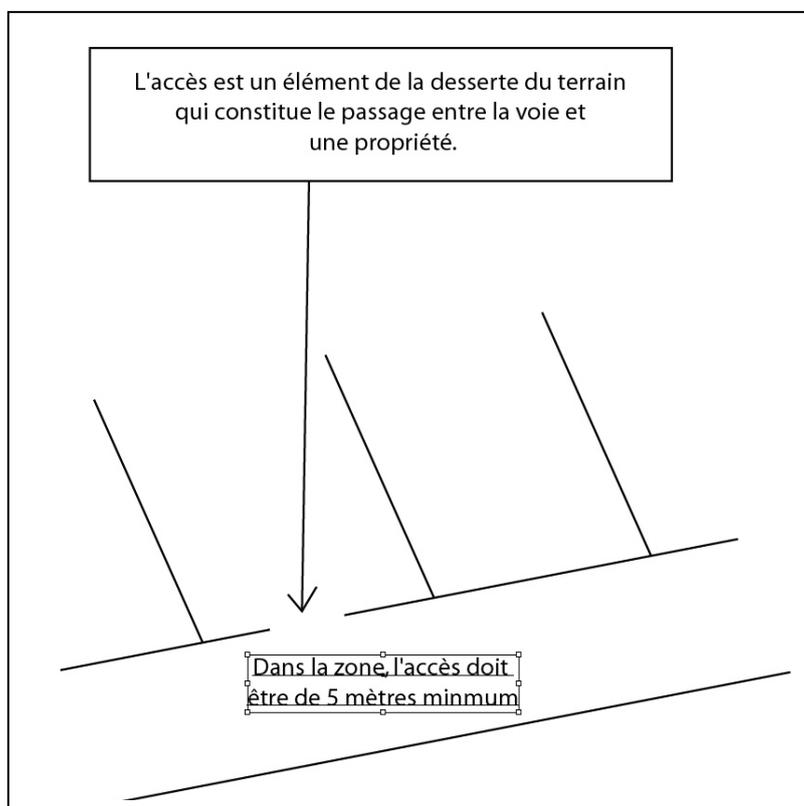
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



2) Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères)

En zone de production au PPRI, les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la zone de production au PPRI, en cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,

- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,

le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les prescriptions édictées dans cet article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Un recul minimum de 5 m s'impose pour les autres constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité principale.

Le long des axes d'écoulement principaux, le recul minimum de 10 mètres s'impose à toutes les constructions.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

Lorsqu'une voie marque la limite entre la zone industrielle et la zone d'habitat, la profondeur de la marge de recul est portée à 20 m, comptés à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) du secteur d'habitat considéré.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Les dépôts à l'air libre doivent respecter cette disposition.

Une marge de recul minimum de 20 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

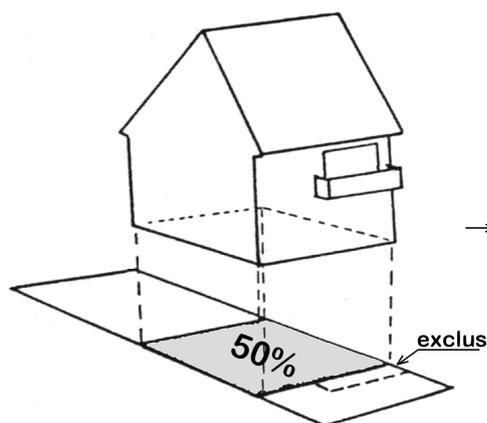
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie. elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % du lot ou de la parcelle.



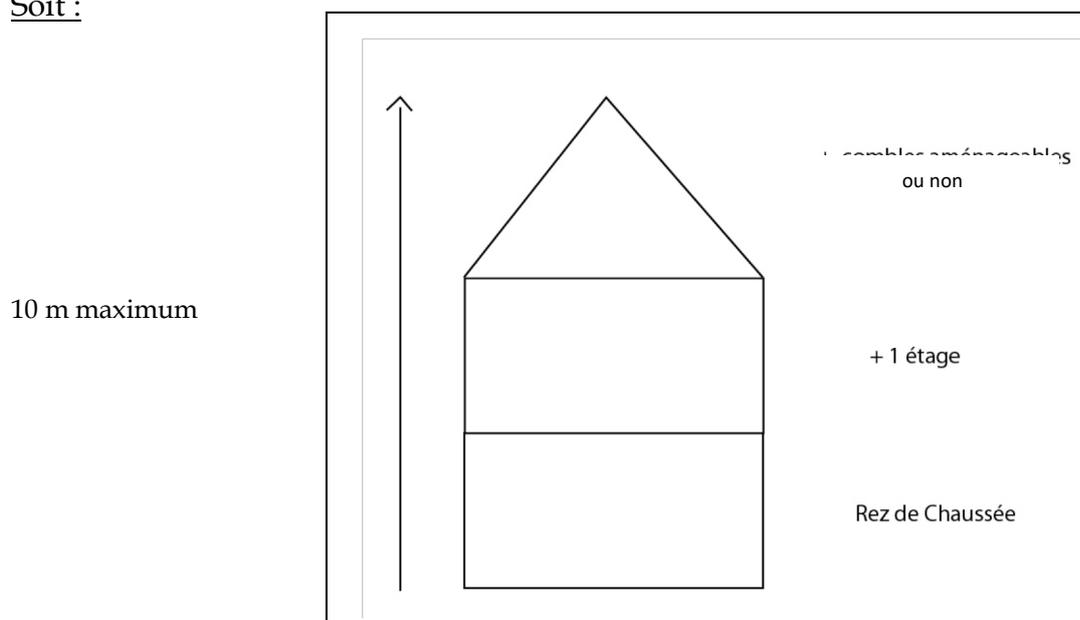
Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m² la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

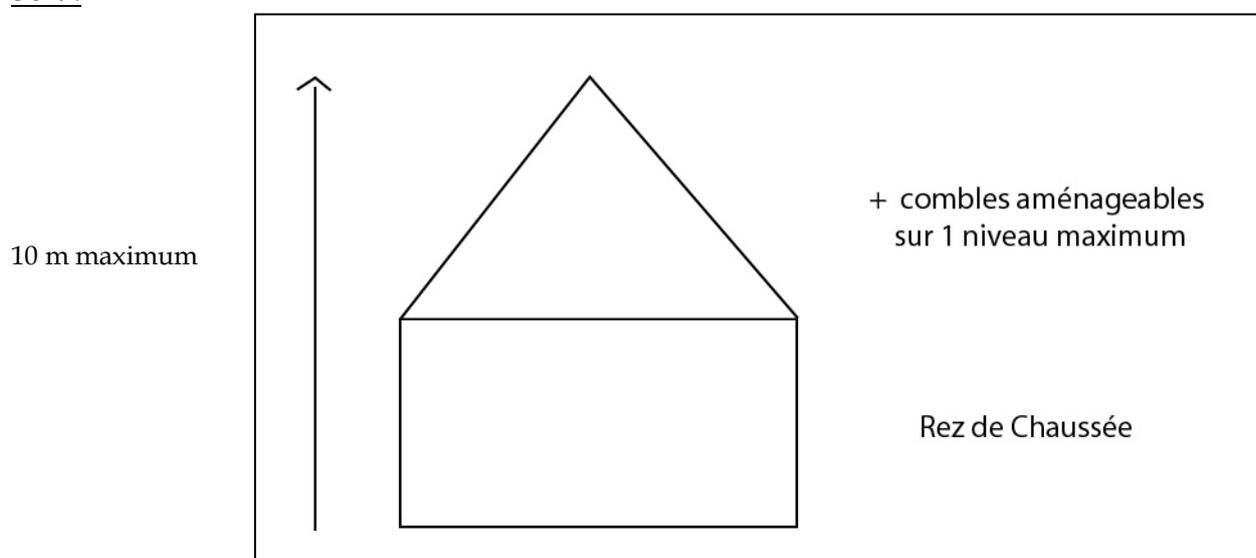
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez de chaussée sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cote de référence

Dans zone de production au PPRi, les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

✓ Dispositions relatives aux: construction à usage d'activité

1) Aspect des constructions :

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, parcs de stationnement ou aires de stockage doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions telles que garages, boxes, appentis, abris, aires de stockage couvertes ou non, entrepôts devront être en harmonie avec le bâtiment principal et présenter une parfaite intégration dans le paysage.

2) Clôtures

A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, elles comporteront une haie plantée haute de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'un grillage de hauteur égale à celle de la haie et d'une hauteur supérieure si la sécurité l'exige.

Les clôtures situées sur les limites séparatives pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie de 2,5 mètres de hauteur.

A titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement. La partie pleine ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Dans la zone de production au PPRi, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

Dans tous les cas :

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, dont la hauteur hors sol est limitée à 0,8 mètre, confortés ou non de haies taillées,
- de dispositif à claire voie,

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne

pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

Dans la zone de production au PPRI, les murs bahut sont interdits. Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

3) Dispositions particulières : autres constructions

Les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain, garage non compris.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, 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,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 10% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront présenter un traitement paysager comportant des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

La plantation d'essences végétales devra être réalisée avec des essences locales. L'utilisation d'espèces invasives (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, etc) est interdite

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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.

ARTICLE UE 15 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI
--

Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif réservée aux équipements publics.

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

ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements autorisés seront publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. (ex : citerne incendie), à la condition de ne pas créer de plans d'eau permanents
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,

- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,

le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur ou poste d'entrée ou de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

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.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure 3 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cote de référence

Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme). Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel du centre-bourg.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les retraits par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, haies et buissons.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'aménagement. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des services qui en sont le complément naturel.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les clôtures sont soumises à une obligation de déclaration.

La zone 1AU comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Installation classée pour la protection de l'environnement (rue Pasteur)
- Protection de la concession de mines et carrières.

Les aménagements des zones 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement prévues à cet effet.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- la réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents
- les caves et sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone et doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit. Les dispositions prises dans le but d'éliminer les risques pour la sécurité et les nuisances, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, (ex : citerne incendie),

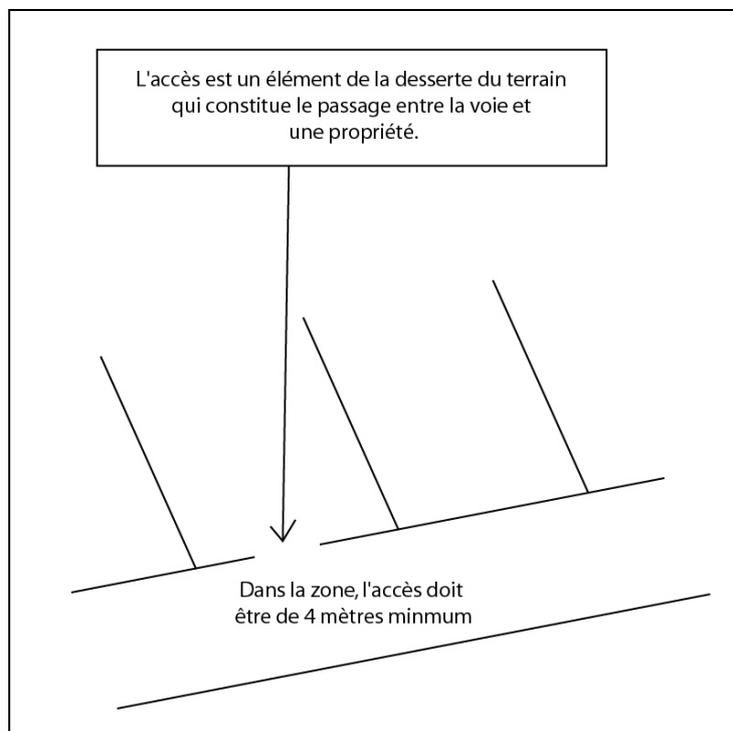
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1° Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse publiques ou privées et destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être imposé au moment de la demande la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Aucune nouvelle voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 m.

Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,
le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES:

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les prescriptions édictées dans cet article sont applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.

Les constructions doivent être en retrait de l'alignement. Les façades avant des constructions principales doivent être implantées avec une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions en façade d'un axe d'écoulement principal figuré au PPRi devront respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie classée en axe.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

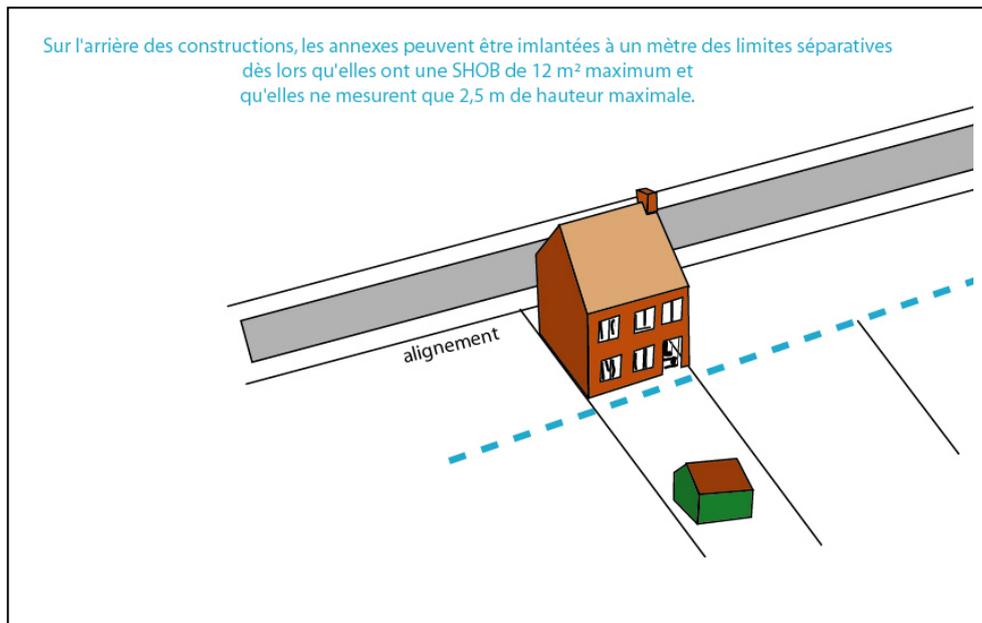
ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur limites séparatives est possible mais pas obligatoire.

1) IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Toutefois .

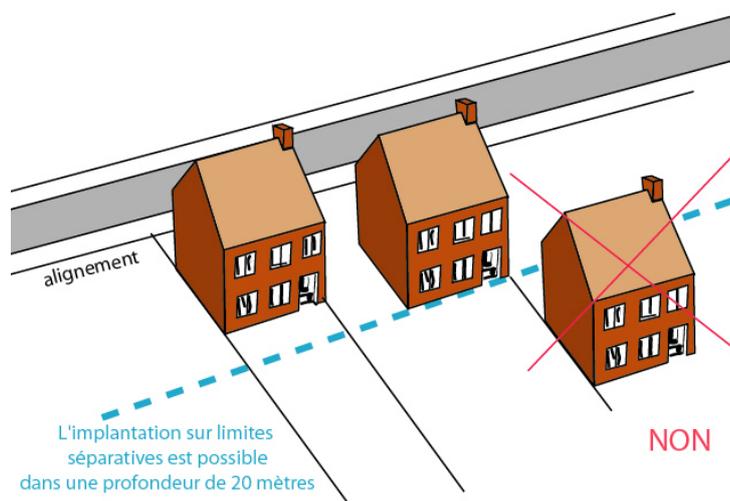
- Sur l'arrière de l'habitation, la construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 12 m² de surface plancher et 2,50 m de hauteur.



- Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

II) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m à compter du retrait maximal autorisé à l'article, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.



A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à compter du retrait maximal autorisé à l'article 6, l'implantation sur limites séparatives est possible dans 2 cas :

- la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,5 mètres,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

L'implantation sur limites séparatives n'est pas possible pour les limites qui forment également une limite avec la zone agricole (A).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

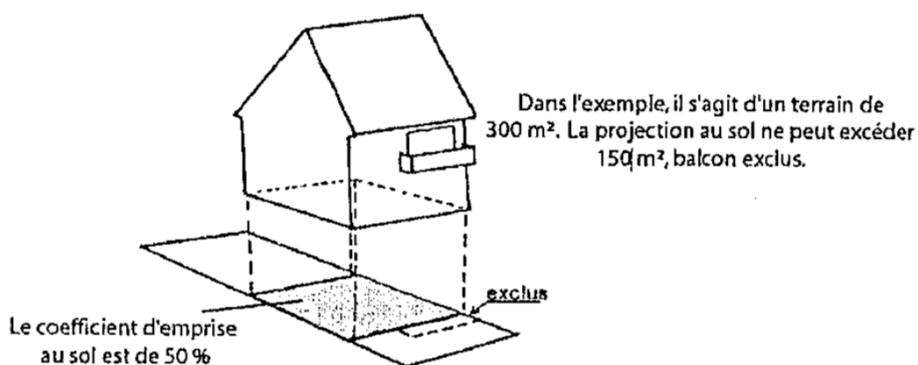
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

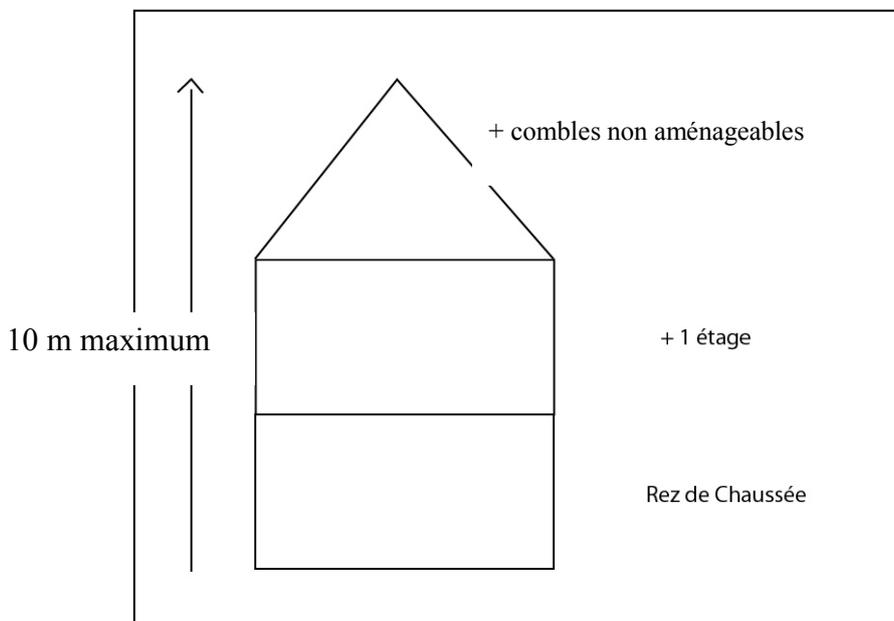
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.



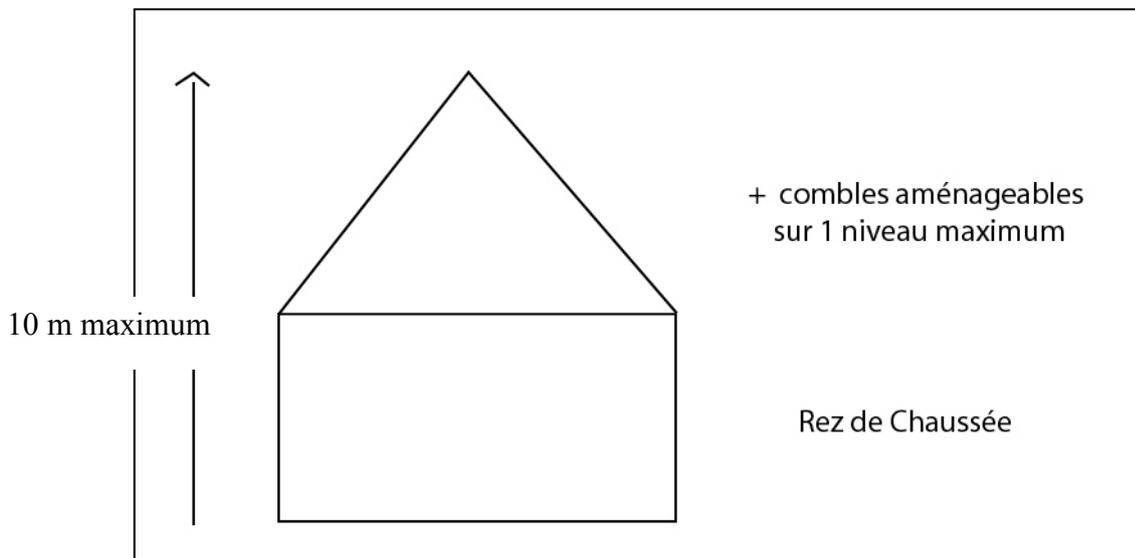
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour le cas des toitures plates ou de très faible pente, mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Cote de référence

Les constructions devront avoir leur premier plancher à une hauteur supérieure ou égale à 0.20m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

✓ Dispositions générales :

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierre, sable, gris clair.

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

Dans tous les cas :

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

En façade et sur les marges de recul, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

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

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire-voie ou par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite.

Dans tous les cas, le type de clôture utilisé devra présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

- les bâtiments à usage d'activité et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur le terrain, garage non compris..
- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être prévu deux places de stationnement par logement.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisé, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations créant plus de trois logements au moins.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, ...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple Renouée du Japon, Berse du Caucase, etc) sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

- > Alignement d'arbres d'essences diversifiées
- > Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 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.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone A comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Protection des faisceaux hertziens contre les obstacles.
- Zone naturelle d'intérêt économique floristique et faunistique,
- Protection de la concession de mines et carrières.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Toute construction, aménagement, remblai sont interdits sur les axes d'écoulement principaux figurés au PPRi et dans une bande de 15m de part et d'autre.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappel :
 - Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance en vigueur, notamment pour la protection de l'environnement et en respect de la réglementation en vigueur (L111-3 du code rural)
- Seront admises, si elles respectent les conditions :
 - La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, maraîchère ou horticole sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles.
 - L'aménagement de locaux sur le lieu de l'exploitation agricole pour des activités directement liées à cette exploitation et en demeurant l'accessoire (par exemple vente de produits)
 - La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, fermes-auberges,

points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, chambre d'étudiants...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromette pas le caractère de la zone.

- Le camping à la ferme et les gîtes ruraux.
- Clôtures liées à la construction principale existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la mesure où cette extension ne représente pas plus de 20% de la surface plancher du bâtiment existant à la date de révision du présent PLU.
- Les constructions de bâtiments annexes à l'habitation dont la surface n'excède pas 12m² de surface plancher et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. (ex : citerne incendie).
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous sols.

Dans les zones d'accumulation inscrites au PPRi, sont seules admises :

- Les extensions limitées à 20m² d'emprise de bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité de l'extension ;
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs

Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé.

A l'exception du secteur située hors zone de production répertoriée au PPRi, les constructions ou extensions admises :

- ne devront pas avoir de sous-sol ou de cave
- devront être mise en sécurité

La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents est interdite.

Pour la notion de mise en sécurité, voir article A10.

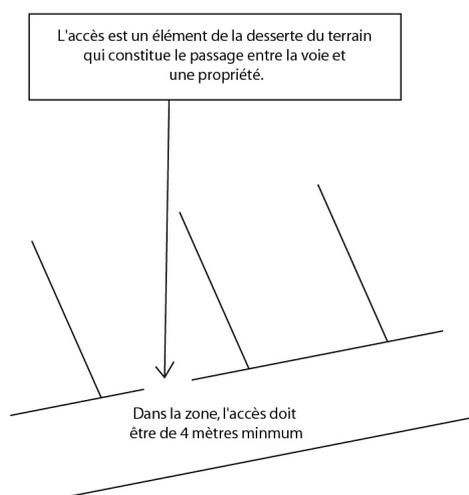
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.



2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger, publiques ou privées et destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Hors secteur non concerné par la production au PPRi, en cas de rejet dans le réseau,

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :

- le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,

- pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m²,

le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

EAUX USEES :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

EFFLUENTS AGRICOLES:

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement.
- A 20 mètres minimum de l'emprise de la RD 254 et 354.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

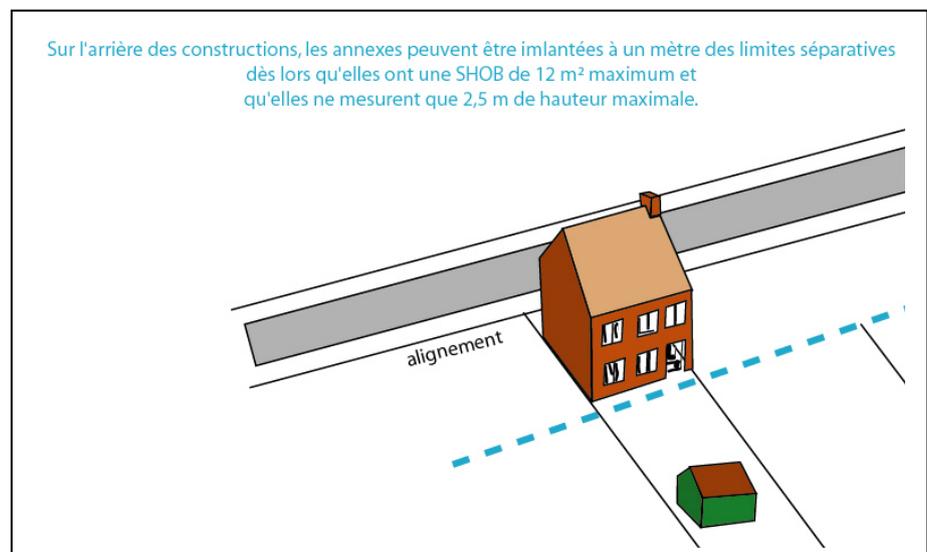
L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

1) IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois :

- Sur l'arrière de l'habitation, la construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 12 m² de surface plancher et 2,50 m de hauteur.



- Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions et installations, à l'exception de celles destinées à l'habitation, doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites de zones urbaines ou à urbaniser.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

II) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Au-delà de cette bande, l'implantation en limite séparative sera possible pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation dans la mesure où le bâtiment existant est déjà implanté en limite séparative.

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

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 mètres sauf contraintes techniques dûment motivées.

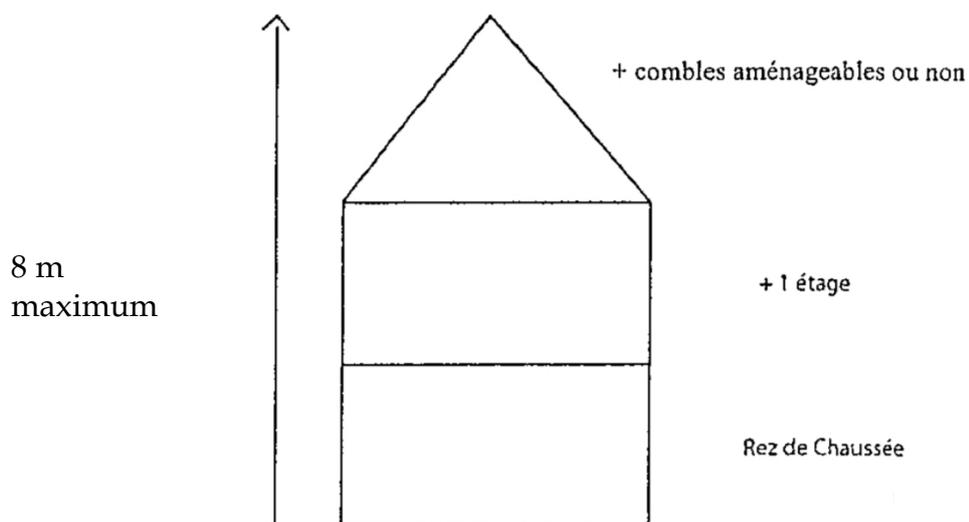
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

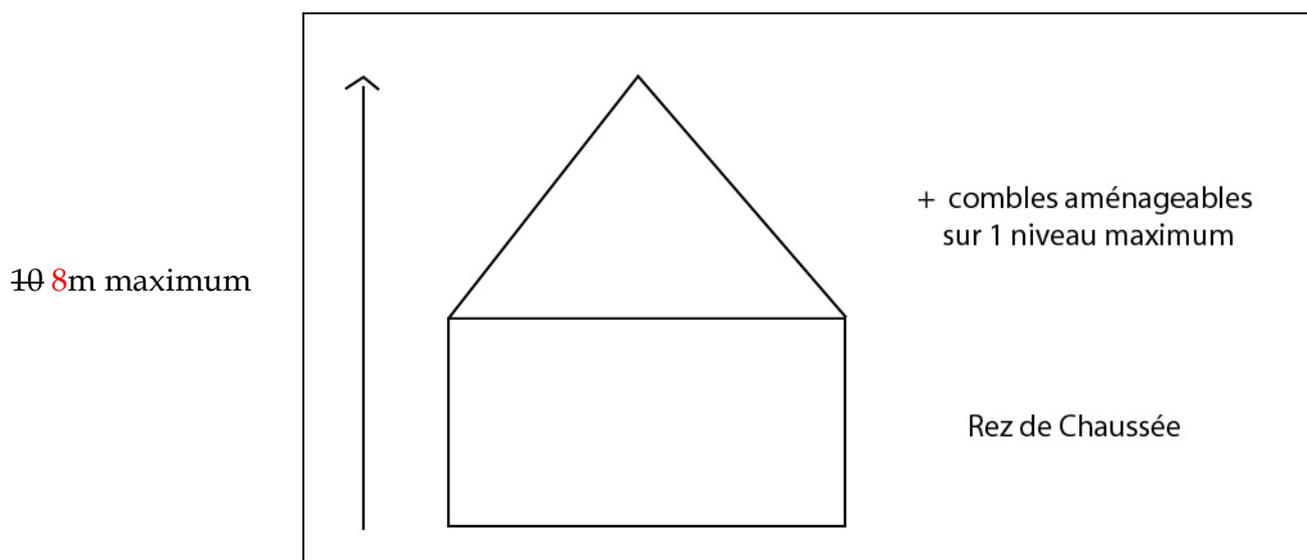
ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 8 m au faîtage au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques.

Pour être en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher au-dessus de la cote de référence (hauteur au-dessus du terrain naturel concerné par l'aménagement) de :

- 0.70m en zone d'accumulation au PPRi
- 0.20m en zones A et AL

De manière générale, les constructions situées dans la bande associée à un axe d'écoulement principal devront respectées une cote de référence de 0.20m.

Dans les zones A, les constructions situées dans la bande associée à un axe d'écoulement principal devront respectées une cote de référence de 0.40m.

Dans les couloirs de la lignes haute tension, la hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Façades :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- Des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit gratté ou lissé dont la teinte de finition sera dans les tons pierre, sable, gris clair.

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

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

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales
- soit par des haies vives composées d'essences locales

En secteur non concerné par la production au PPRi uniquement, sont également autorisés :

les murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Dispositions concernant les constructions à usage d'activité :**Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier à nervures.

La couleur des couvertures sera de teinte foncée en harmonie avec les façades.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra être créé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les réseaux d'irrigation, de drainage et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque d'écoulement.

Les fossés indiqués au plan de zonage doivent être maintenus.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées sont interdites (Exemple : renouées du Japon, Berse du Cocose, Bugdelia...)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

–> Alignement d’arbres d’essences diversifiées

–> Les essences doivent être d’origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l’abattage d’une partie de la haie pour l’accès à la parcelle, d’un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l’absence de haies existantes :

Une haie d’essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d’une haie d’essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l’ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d’essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d’autres espèces hors espèces invasives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE A 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection du site. La réglementation vise à ne pas développer l'urbanisation dans cette zone.

Le secteur N_L correspond aux sites naturels destinés aux loisirs permettant la construction à destination de commerces et activités de service.

Le secteur N_p correspond au site de l'ancienne décharge de déchets urbains.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone N comprend plusieurs servitudes d'utilité publique et d'informations ou d'annexes reprises dans le rapport de présentation.

Il s'agit notamment de la prise en compte des obligations suivantes :

- Alignement RD 954, 254 et 62.
- Protection des cours d'eau non domaniaux (Rigole de la Raffinerie).
- Protection des bois et forêts (forêt domaniale de Phalempin et bois de l'Emolière).
- Protection des faisceaux hertziens contre les obstacles.
- Produits chimiques, oxyduc Denain-Dunkerque.
- La route départementale 954 est classée axe de transport bruyant.
- Zone naturelle d'intérêt économique floristique et faunistique.
- Protection de la concession de mines et carrières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la mesure où cette extension ne représente pas plus de 20% de la surface plancher du bâtiment existant à la date de révision du présent PLU.
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 12m² de surface plancher et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- Clôtures liées à la construction principale existante,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. (ex : citerne incendie)
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous sols.

Dans le secteur N_L sont également autorisés :

- les équipements admissibles à proximité des quartiers d'habitation liés à l'activité de pêche et de loisirs.
- Les équipements à destination de commerce et activités de service
- Les constructions admises ne doivent comporter ni caves ni sous sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

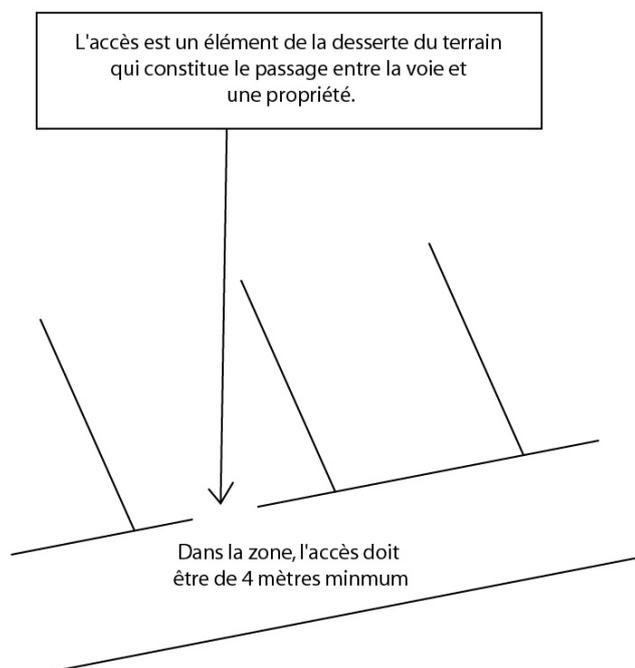
ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

La largeur des accès doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

minimum des terrains ne inférieure à 4 doivent être du la voirie



Aucune nouvelle voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m et une largeur de chaussée inférieure à 5 m. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger, publiques ou privées et destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

pour recevoir une construction ou une installation, 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

EAUX USEES:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) 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 collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies,
- soit en retrait de ces limites.

Dans le secteur Nh, le retrait sera compris dans une bande de 5 à 15 m depuis la limite d'emprise de la voie.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

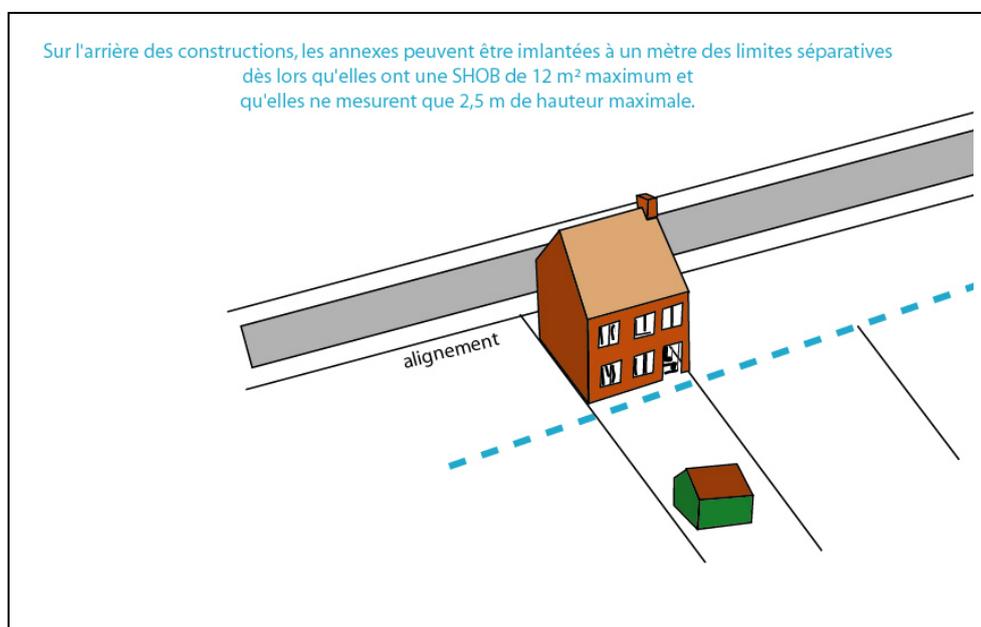
L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

1) IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois :

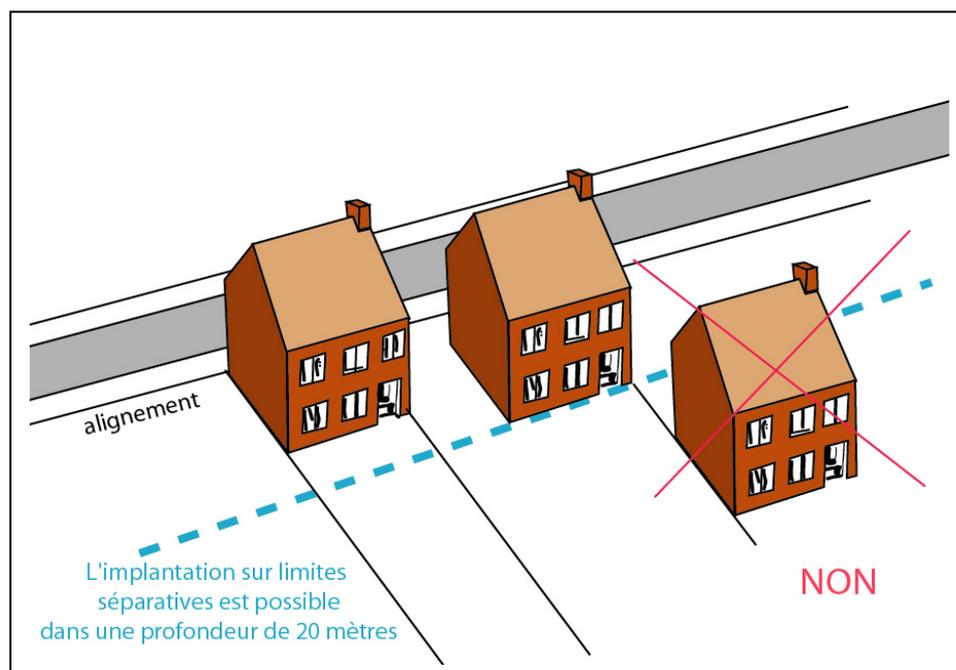
- Sur l'arrière de l'habitation, la construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 12 m² de surface plancher et 2,50 m de hauteur.



- Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

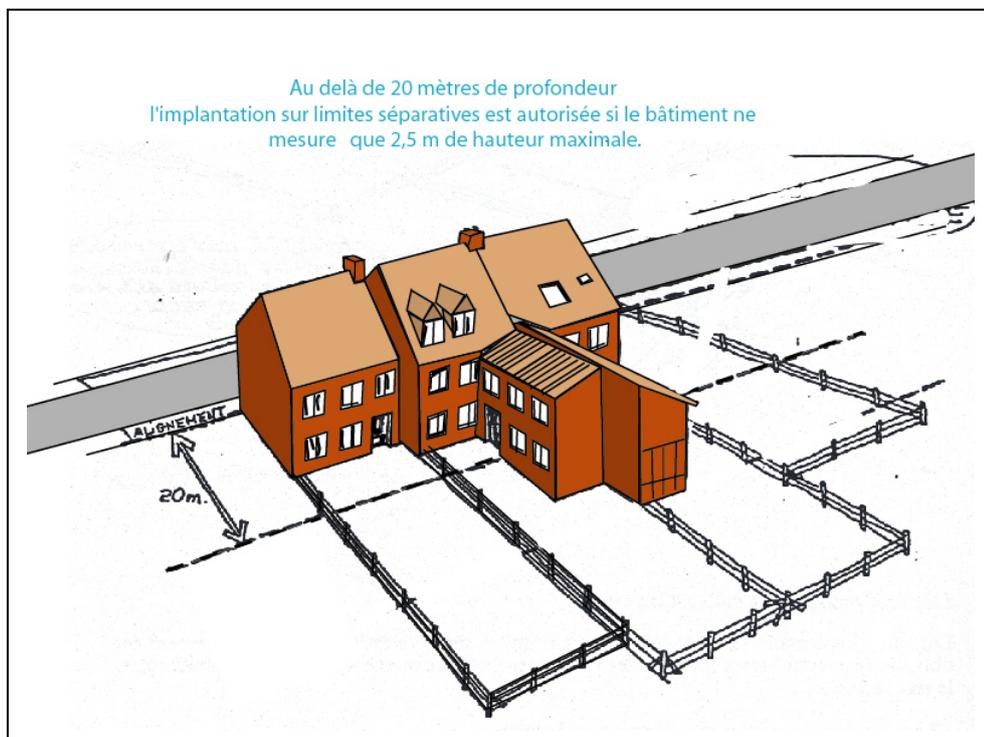
II) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 m à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.



A l'extérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limites séparatives est possible dans 3 cas :

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres est autorisée sur les limites séparatives.



Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

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 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimums lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

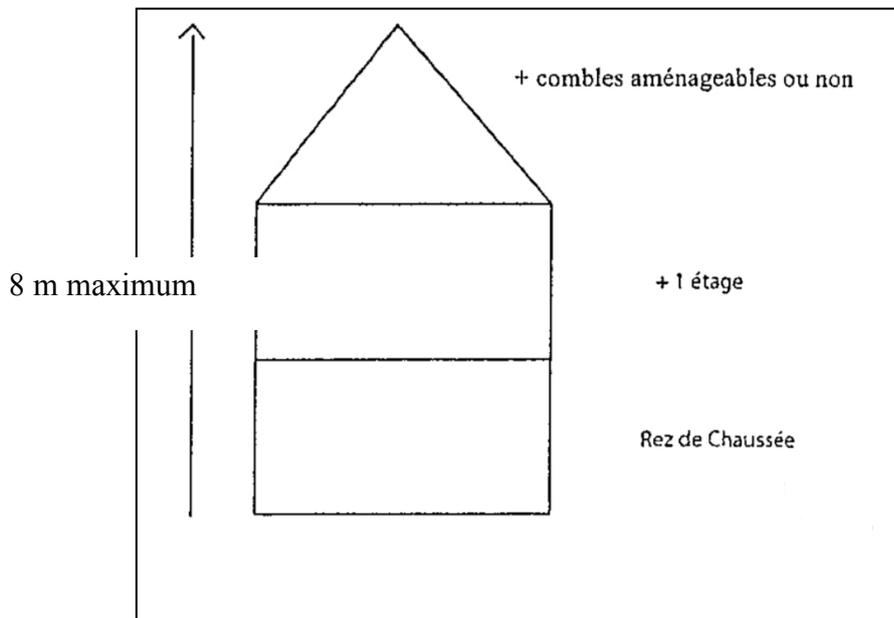
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

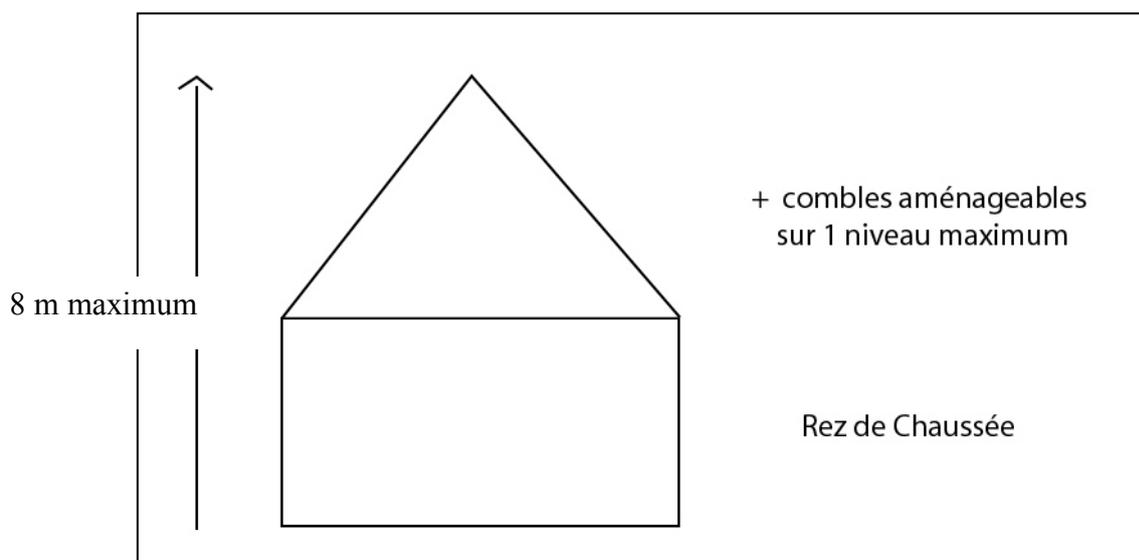
ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 8 m au faîtière au-dessus du terrain naturel avant aménagements.

Soit :



Soit :



Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de cheminée ou d'antennes.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

✓ Dispositions générales :

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

✓ Dispositions particulières : construction à usage d'habitation existantes

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierre, sable, gris clair

Toitures :

Pour les constructions principales ou extensions d'emprise au sol supérieure à 20 m², les toitures devront :

- Soit comporter au minimum deux pans avec une pente de 30° minimum à 50° maximum. Les coyaux sont autorisés et n'entrent pas dans le calcul de la pente.
- Soit être en toiture terrasse, à la condition d'être végétalisée ou retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions (annexes, extensions d'emprise au sol inférieure à 20 m², etc...), la toiture pourra être en terrasse, à un ou deux pans, sans pente imposée.

Pour toutes les constructions, et à l'exception des toitures terrasses, les matériaux utilisés devront être de type tuiles de couleur issue de la gamme des rouges à noir ou en ardoises. Dans tous les cas, les tôles, matériaux enduits, plaques de tuile et plaques en fibrociment sont interdits.

Clôtures :

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

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

En façade et sur limites séparatives, les clôtures pourront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'Une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales
- soit par des haies vives composées d'essences locales

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

- Les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les essences végétales régionales sont recommandées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone feront l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées sont interdites (Exemple : renouées du Japon, Berse du Cocose, Bugdelia...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

- > Alignement d'arbres d'essences diversifiées
- > Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces hors espèces invasives.

SECTION III - POSSIBILITES D'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..

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

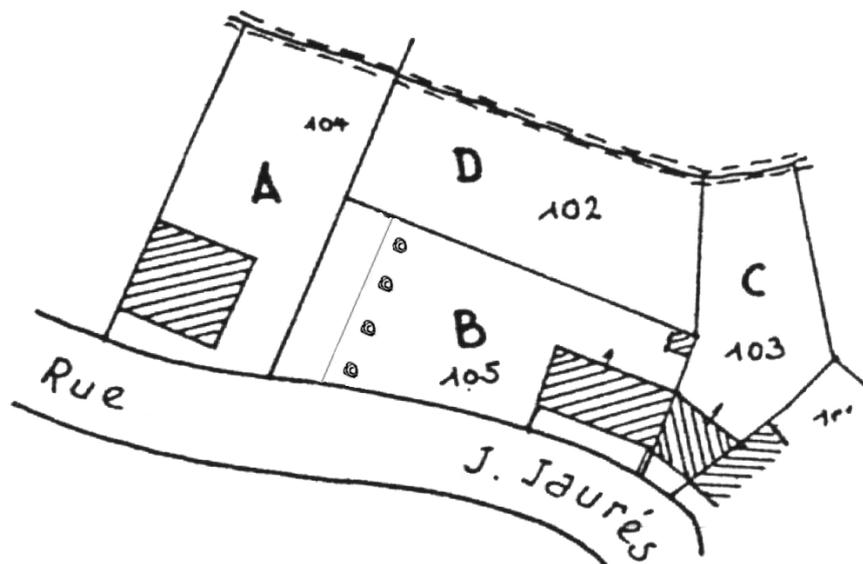
Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

Les informations ci après n'ont qu'une valeur informative. Elles accompagnent le lecteur dans la compréhension de la partie précédente.

Article 1 et 2 : OCCUPATION DES SOLS

Tout ce qui n'est pas interdit est admis sous réserve des réglementations particulières (ex : installations classées)

Article 3 : ACCES et VOIRIE**- Passage aménagé sur fond voisin**

Les parcelles A-B-C sont desservies directement. Le propriétaire de la parcelle D enclavée doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses annexes.

La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

La plate forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

L'alignement : correspond à la limite entre le domaine public et le terrain privé. Il disparaît dès lors qu'il s'agit d'une voie privée.

Le retrait : en arrière d'une ligne déterminée (ex : alignement). Il s'agit de la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

La marge de recul est la distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée.

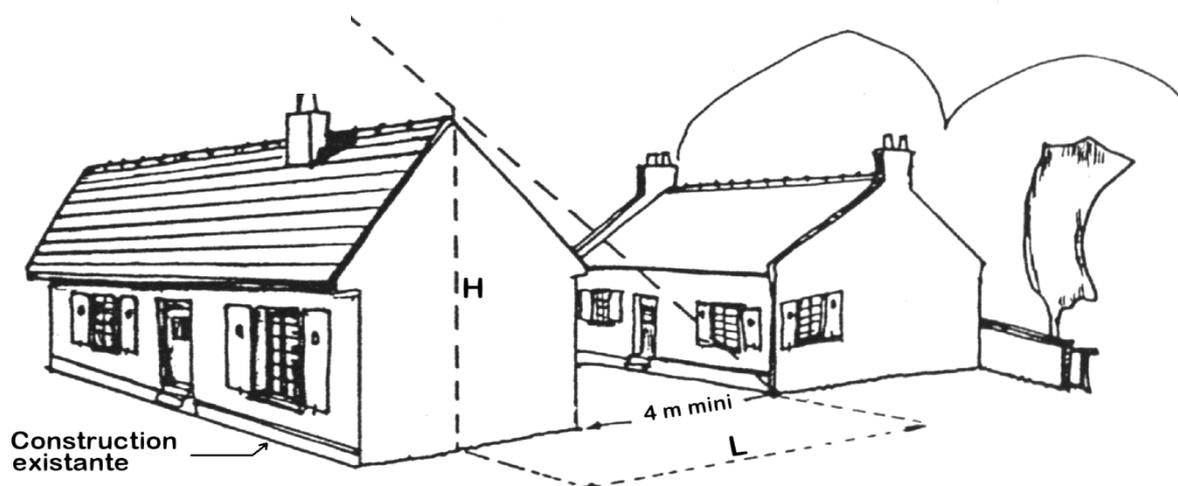
Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La limite séparative sépare les propriétés privées.

Surface Hors Œuvre Brute : est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, mezzanines, etc.), y compris les loggias, balcons, coursives... mesurées à l'extérieur des murs quelle qu'en soit l'épaisseur. Ne sont pas comprises dans la SHOB, les surfaces de certaines constructions qui ne peuvent être qualifiées de bâtiments (citerne, silos, pylônes...) ou qui ne sont pas utilisées à titre permanent (ascenseur, escaliers...)

Annexes : construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc. à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

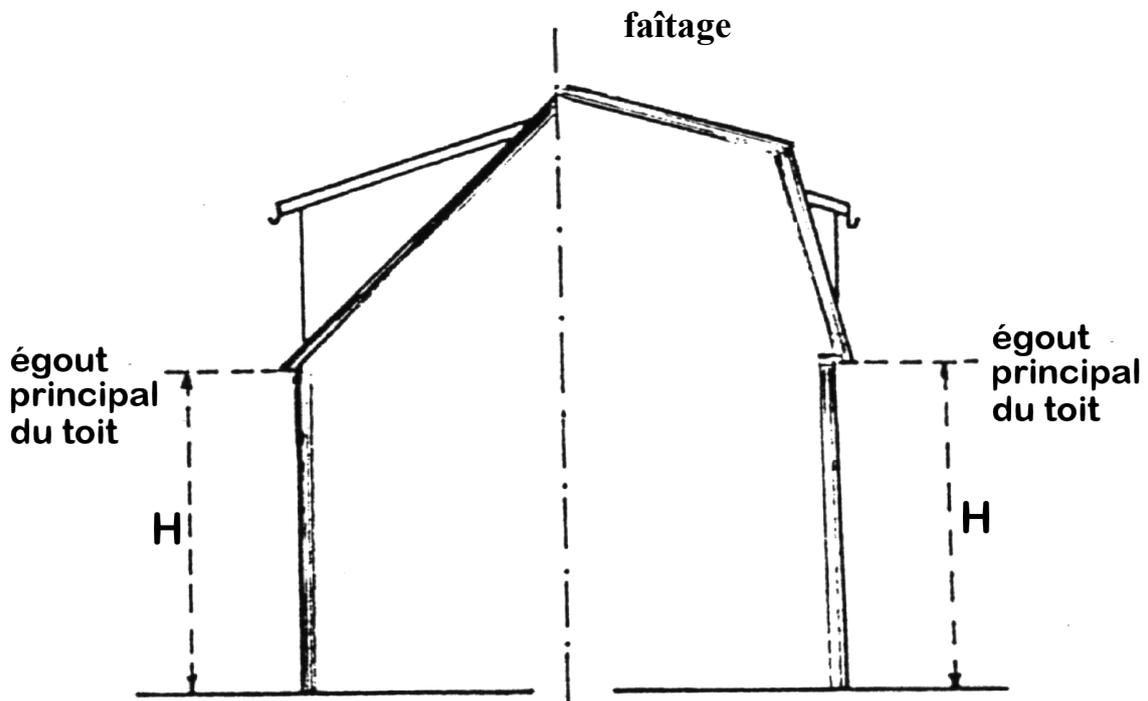
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.

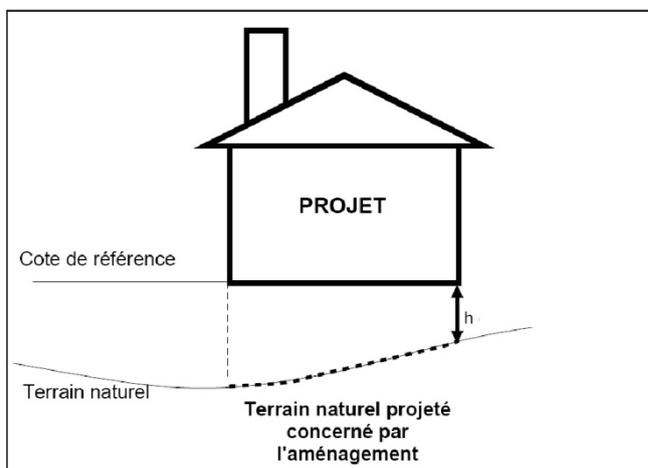
Article 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est réglementée par un métrage ou par rapport à un nombre de niveaux.
Deux points de repères : le faîtage ou l'égout du toit.



Cote de référence

La cote de référence correspond à une hauteur de mise en sécurité du projet. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel.



Opération d'aménagement : une opération portant sur un ensemble de constructions faisant l'objet d'une ou plusieurs demandes.

Article 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Liste d'essences recommandées :

ARBRES

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Noyer commun</i>	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Eonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddlea	<i>Buddleja davidii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>