

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SALLAUMINES

R
E
G
L
E
M
E
N
T

Révision du PLU prescrite le 14 juin 2006

Projet du PLU arrêté le 25 juin 2008

PLU Approuvé le 14 mai 2009

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ANNEXE DOCUMENTAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune(s) à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SALLAUMINES.

ARTICLE II-PORTEES 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 par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux 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.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (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). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou installations :

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. à 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).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »

5°/ L'article L.111-4 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.

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

Concernant les puits de mines, la zone d'intervention est un cercle de rayon égal à 15 m autour de ces puits matérialisé en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits, cette zone devant rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais.

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

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.

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 la dénomination UB, UBb, UBr, UC, UCc, UCcr, UH et UJ.

✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU. Le secteur 1Aue présente une vocation économique.

✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.

Le secteur Nh correspond à l'implantation d'habitations existantes et isolées.

✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître :

✓ **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages et espaces publics, aux installations d'intérêt collectif.

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, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION PRINCIPALE

Ces zones concernent la partie centrale de la commune. Elles sont affectées aux habitations, aux commerces et services qui en sont le complément naturel.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Ubr constitue l'hypercentre et présente un risque d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les abris de fortune et les dépôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois,
- 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,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile sur mât,
- Les éoliennes sur mât,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les sous-sols et caves dans le secteur Ubr.

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

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'implantation de la façade avant se fera :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En cas de recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activité, un recul minimum d'un mètre depuis la limite d'emprise de la voie est autorisé.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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

En cas d'implantation à l'alignement, les façades avant des constructions seront implantées sur les deux limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles situées à l'angle des voies et pour les nouvelles constructions à usage d'activité.

Au delà de la limite d'emprise de la voie, les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

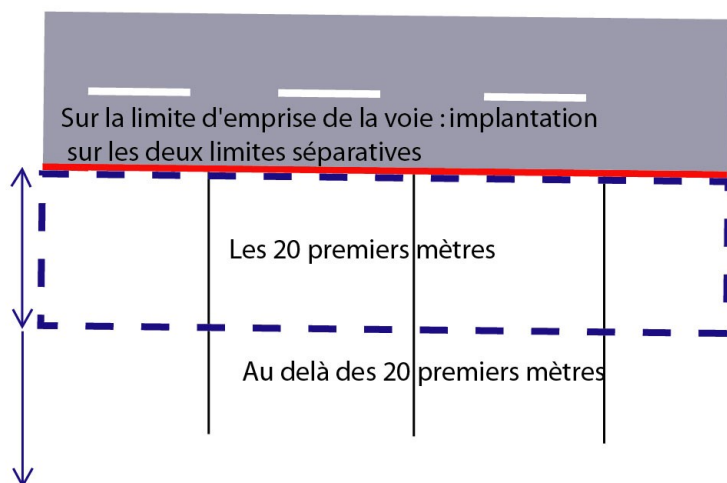
II Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces prescriptions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.



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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 4 mètres.

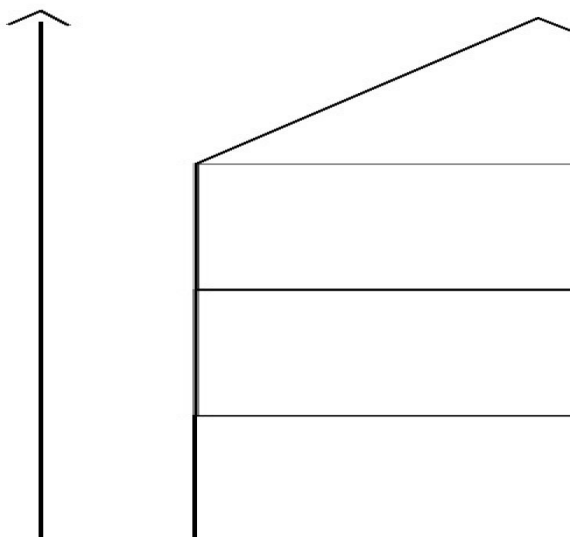
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous-sols non compris. Le quatrième niveau, s'il existe, se fera obligatoirement sous comble. Cette prescription s'applique même si le bâtiment est partiellement occupé par une activité économique.



Dans le secteur Ubr, la hauteur de la construction sera similaire à l'une des constructions voisines avec une tolérance de 5 % maximum.

Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I-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.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Façades

a) Formes et matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'emploi de tout matériau ou peinture d'imitation est interdit : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique. Les parements en briquettes sont autorisés sauf dans le cas de briquettes vernissées ou brillantes.

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

En façade avant, les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal. A cet effet, les ouvertures en façade avant doivent être plus hautes que larges.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façade reste ou soit rendue apparente.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut concerner que les éléments de la construction situés en dehors des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le rouge-brique. Elle devra couvrir plus de la moitié des façades avant. Néanmoins :

- il pourra être dérogé à ces prescriptions de couleurs pour respecter une harmonie avec l'environnement immédiat.
- La couleur d'origine d'un bâtiment peut être maintenue.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

a) Formes

Les toitures mono-pentes sont interdites. Cette prescription ne s'applique pas pour les annexes et extensions.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35 et 60°. Néanmoins :

1/ Les toitures de faible pente pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de l'emprise au sol soit de la construction à créer soit de la construction existante en cas d'extension (y compris les vérandas).

2/ Les brisis pourront présenter un angle supérieur à 60 °.

Néanmoins, des règles différentes pourront être admises seulement s'il s'agit de permettre l'implantation de dispositifs intégrés dans la toiture et liés à l'économie d'énergie, à la récupération des eaux ou aux énergies nouvelles. Dans ce cas, les toitures d'habitation et les annexes pourront être plates et végétalisées.

Dans le secteur UBr, le faîtage principal sera soit parallèle à la voirie soit perpendiculaire à celle ci pour les constructions à l'angle des voies. Des directions différentes sont autorisées pour les parties secondaires de la construction (ex : retour des maisons en « L »).

Les matériaux type tôles ondulées sont interdits pour la construction principale. En revanche, le bac acier nervuré imitant la tuile est admis.

Les toitures en chaume sont interdites.

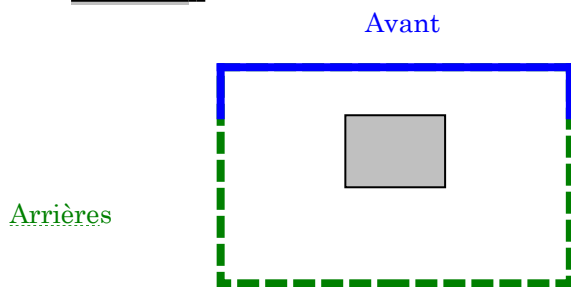
b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge-orangé, noire, ou marron.

Ouvertures :

Les lucarnes à la hollandaise ou en chapeau de gendarme sont interdites. En plus dans le secteur UBr, les châssis rampants sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public. En cas de toiture avec brisis, la lucarne doit être prévue dans la partie à plus forte inclinaison.

Clôtures :



a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale, hors portail et pilastres ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction

principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit dans la teinte des rouge-brique.

Les murs pleins de deux mètres de haut maximum sont autorisés s'ils sont en briques.

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

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Les murs d'enceinte en brique peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

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. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

De manière générale, les brises vues inesthétiques sont interdits, notamment quant ils sont doublés d'une haie.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS LIEES A L'HABITATION

Les annexes

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois ou en tôle.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faible pente et les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dans la limite du respect de la règle des 40 % invoquée plus haut. (voir § toiture).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de telecommunication, de confort et de loisirs (paraboles, antennes, appareils de climatisation, citernes...)

Ces installations doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible et permis par les conditions techniques.

L'espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif devra être intégré dès leur conception.

IV CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE, HANGARS DE STOCKAGE OU DE STATIONNEMENT, BÂTIMENTS ARTISANAUX, COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS.

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 teintes vives ne seront justifiées que par une identification à la raison sociale ou à l'enseigne. Elle ne peut couvrir la majorité de la surface des façades avant.

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 : Peut être admis le bac acier à nervures rapproché des couleurs sombres.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des voies, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement, garage compris. Au-delà de 80 m² de SHON, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON soit :

Si la SHON est :	Place de stationnement exigée au minimum
Inférieure ou égale à 80 m ²	1 place
Comprise en 80 et 160 m ²	2 places
Supérieure à 160 m ²	3 places

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.

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 ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

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 essences listées en annexe sont recommandées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE

Ces zones concernent les axes de moyenne densité menant au centre-ville de la commune. Elles sont essentiellement affectées à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur UCb permet des hauteurs de constructions plus importantes.

Le secteur UCc est une zone d'habitat correspondant au patrimoine historique minier.

Le secteur UCcr présente des risques d'inondation. Les caves et sous sols sont interdits.

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

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les abris de fortune et les dépôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois,
- 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,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile sur mât,
- Les éoliennes sur mât.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols et caves dans le secteur UCcr.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de plus de 3 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle. (voir annexe).

L'implantation des constructions se fera :

- Soit à la limite d'emprise des voies,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Dans les secteurs UCc et UCcr:

1° dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une reconstruction à usage d'habitation, soit l'implantation se fera à l'alignement de l'une des constructions voisines à usage d'habitation existantes soit à l'implantation sera à l'identique par rapport au bâtiment d'origine.

2° Les extensions se feront dans le prolongement de l'habitation. Elles doivent être édifiées avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

3° Les annexes à l'habitation (garages, dépendances, abri de jardin) ne peuvent être implantées entre l'alignement du domaine public et la façade avant des constructions d'habitation sauf dans le cas où cette dernière est implantée sur la limite séparative de fond de parcelle.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Dans les secteurs UCc et UCcr, la construction à usage d'habitation sera obligatoirement implantée sur l'une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, l'implantation se fera selon les règles du paragraphe ci-dessus.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces prescriptions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE UC 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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

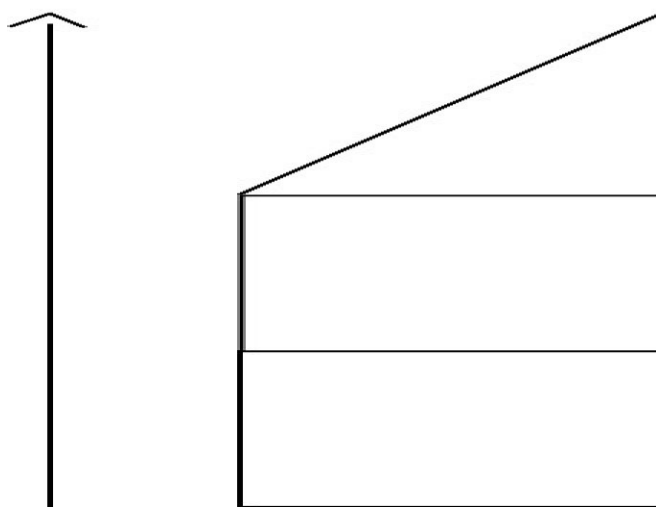
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU ne peut être augmentée que dans la limite de 30 % de l'emprise couverte à l'approbation du PLU.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous-sols non compris. Le troisième niveau, s'il existe, se fera obligatoirement sous combles.

Dans le secteur UCb, le nombre de niveau est porté à quatre.



Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I-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.

L'identité architecturale des anciennes cités minières sera préservée par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants par une forme urbaine incompatible.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Façades

a) Formes et matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'emploi de tout matériau ou peinture d'imitation est interdit : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique. Les parements en briquettes sont autorisés sauf dans le cas de briquettes vernissées ou brillantes.

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

Dans les secteurs UCc et UCcr:

Pour les extensions d'habitation, elles auront un aspect identique à ceux de la construction principale, sauf en cas d'utilisation du bois. (Voir prescriptions ci après)

Pour les nouvelles constructions, les façades seront réalisées avec des matériaux d'aspect brique ou enduites. L'utilisation de matériaux vernissés ou brillants est interdite.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors. A ce titre, les modénatures en façade (bandeau de brique, relief, modénatures d'angle, en corniche et de refend) ne peuvent être supprimées. De plus, il est interdit de remplacer un linteau de briques ou de métal par un linteau en béton ou en bois.

L'utilisation du bois dans l'ensemble de la zone :

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut concerner que les éléments de la construction situés en dehors des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le rouge-brique. Elle devra couvrir plus de la moitié des façades avant. Néanmoins :

- il pourra être dérogé à ces prescriptions de couleurs pour respecter une harmonie avec l'environnement immédiat.
- La couleur d'origine d'un bâtiment peut être maintenue.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

a) Formes

Les toitures mono-pentes sont interdites. Cette prescription ne s'applique pas pour les annexes et extensions.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35 et 60°. Néanmoins :

1/ Les toitures de faible pente pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de l'emprise au sol soit de la construction à créer soit de la construction existante en cas d'extension (y compris les vérandas).

2/ Les brisis pourront présenter un angle supérieur à 60 °.

Néanmoins, des règles différentes pourront être admises seulement s'il s'agit de permettre l'implantation de dispositifs intégrés dans la toiture et liés à l'économie d'énergie, à la récupération des eaux ou aux énergies nouvelles. Dans ce cas, les toitures d'habitation et les annexes pourront être plates et végétalisées.

Les matériaux type tôles ondulées sont interdits pour la construction principale. En revanche, le bac acier nervuré imitant la tuile est admis.

Les toitures en chaume sont interdites.

Dans les secteurs UCc et UCcr:

En cas de nouvelle construction, le sens du faîtage le plus important de l'habitation à créer sera identique à celui des constructions voisines.

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge-orangé, noire, ou marron.

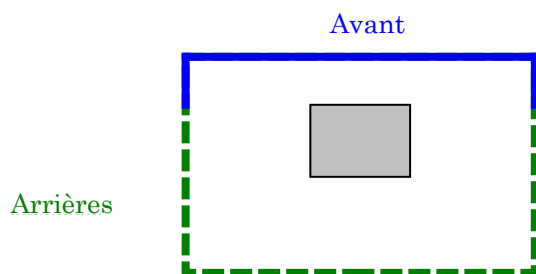
Dans les secteurs UCc et UCcr, les extensions d'habitation auront un aspect identique à celui de la construction principale, sauf en cas d'utilisation du bois ou d'un système en faveur de l'économie d'énergie.

Ouvertures :

Les lucarnes à la hollandaise ou en chapeau de gendarme sont interdites. En cas de toiture avec brisis, la lucarne doit être prévue dans la partie à plus forte inclinaison.

Dans le secteur UCc, l'alignement des ouvertures doit être maintenu.

Clôtures :



a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale, hors portail et pilastres ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les murs pleins de deux mètres de haut maximum sont autorisés s'ils sont en briques.

En plus, dans les secteurs UCc et UCcr:

- les parties ajourées de la clôture seront en grillage rigide vert,
- les portails, portillons ou grilles seront en métal de couleur foncée.

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

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Les murs d'enceinte en brique peuvent atteindre 2 mètres de hauteur.

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. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

De manière générale, les brises vues inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les annexes

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois ou en tôle.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faible pente et les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dans la limite du respect de la règle des 40 % invoquée plus haut. (voir § toiture).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs (paraboles, antennes, appareils de climatisation, citernes...)

Ces installations doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible et permis par les conditions techniques.

L'espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif devra être intégré dès leur conception.

IV CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE, HANGARS DE STOCKAGE OU DE STATIONNEMENT, BÂTIMENTS ARTISANAUX, COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS.

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 teintes vives ne seront justifiées que par une identification à la raison sociale ou à l'enseigne. Elle ne peut couvrir la majorité de la surface des façades avant.

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 : Peut être admis le bac acier à nervures rapproché des couleurs sombres.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des voies, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris. Au-delà de 80 m² de SHON, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON soit :

Si la SHON est :	Place de stationnement exigée au minimum
Inférieure ou égale à 80 m ²	1 place
Comprise en 80 et 160 m ²	2 places
Supérieure à 160 m ²	3 places

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.

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 ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

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 essences listées en annexe sont recommandées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

VOCATION PRINCIPALE

Ces zones reprennent le périmètre utilisé par les installations liées aux services et équipements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où elles sont liées aux services et équipements 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 constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle. (voir annexe).

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise des voies,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée.

II implantation avec marge d'isolement

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

inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UH 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.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

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 essences listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones urbaines à vocation économique pouvant accueillir des industries peu nuisantes, du commerce, des services ainsi que de l'artisanat.

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

ARTICLE UJ 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UJ 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, services) est autorisée 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 polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut - être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies. Ce recul peut être ramené à 10 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée en dehors des cas prévus au III du présent article.

II implantation avec marge d'isolement

La marge d'isolement minimum ne peut être inférieure à 5 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

III implantation avec marge d'isolement par rapport aux zones à vocation d'habitat.

Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 15 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle ci est une limite de zone à vocation d'habitat.

ARTICLE UJ 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 5 mètres.

ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris.

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.

ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes 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 essences listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones non équipées ouvertes à l'urbanisation. Elles sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement pouvant être phasées. Ces opérations accueilleront une urbanisation mixte telle que des constructions à usage d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques qui en sont le complément naturel.

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

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les abris de fortune et les dépôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois,
- 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,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile sur mât,
- Les éoliennes sur mât.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;

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

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
 - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- Les constructions d'intérêt collectif ou celles nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de plus de 3 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol

ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut - être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doit être implantée :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 3 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 4 mètres.

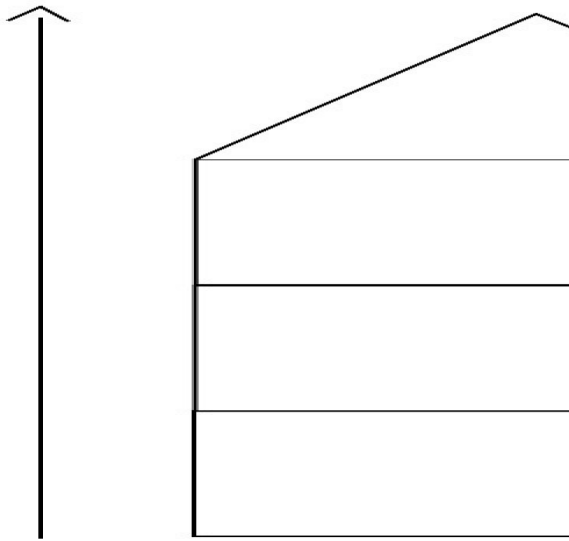
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous-sols non compris. Le quatrième niveau, s'il existe, se fera obligatoirement sous comble.



Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I-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.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

II-DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT :

Façades

a) Formes et matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'emploi de tout matériau ou peinture d'imitation est interdit : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique. Les parements en briquettes sont autorisés sauf dans le cas de briquettes vernissées ou brillantes.

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut concerner que les éléments de la construction situés en dehors des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le rouge-brique. Elle devra couvrir plus de la moitié des façades avant. Néanmoins, il pourra être dérogé à ces prescriptions de couleurs pour respecter une harmonie avec l'environnement immédiat.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

a) Formes

Les toitures mono-pentes sont interdites. Cette prescription ne s'applique pas pour les annexes et extensions.

La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 35 et 60°. Néanmoins :

1/ Les toitures de faible pente pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de l'emprise au sol soit de la construction à créer.

2/ Les brisis pourront présenter un angle supérieur à 60 °.

Néanmoins, des règles différentes pourront être admises seulement s'il s'agit de permettre l'implantation de dispositifs intégrés dans la toiture et liés à l'économie d'énergie, à la récupération des eaux ou aux énergies nouvelles. Dans ce cas, les toitures d'habitation et les annexes pourront être plates et végétalisées.

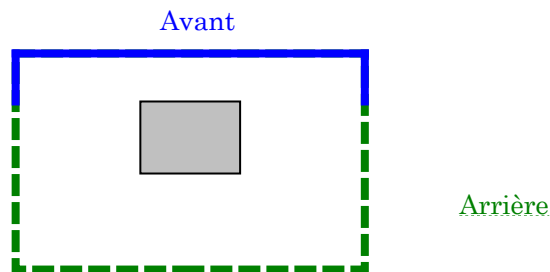
Les matériaux type tôles ondulées sont interdits pour la construction principale. En revanche, le bac acier nervuré imitant la tuile est admis.

Les toitures en chaume sont interdites.

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge-orangé, noire, ou marron.

Clôtures :



a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale, hors portail et pilastres ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

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. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

De manière générale, les brises vues inesthétiques sont interdits, notamment quand ils sont doublés d'une haie.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les annexes

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois ou en tôle.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faible pente et les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions dans la limite du respect de la règle des 40 % invoquée plus haut. (voir § toiture).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs (paraboles, antennes, appareils de climatisation, citernes...)

Ces installations doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en terme de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible et permis par les conditions techniques.

L'espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif devra être intégré dès leur conception.

IV CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE, HANGARS DE STOCKAGE OU DE STATIONNEMENT, BÂTIMENTS ARTISANAUX, COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS.

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 teintes vives ne seront justifiées que par une identification à la raison sociale ou à l'enseigne. Elle ne peut couvrir la majorité de la surface des façades avant.

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 : Peut être admis le bac acier à nervures rapproché des couleurs sombres.

Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Des clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle des voies, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris. Au-delà de 80 m² de SHON, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON soit :

Si la SHON est :	Place de stationnement exigée au minimum
Inférieure ou égale à 80 m ²	1 place
Comprise en 80 et 160 m ²	2 places
Supérieure à 160 m ²	3 places

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 ni aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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

Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

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 essences listées en annexe sont recommandées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'activités économiques telles que les bureaux, le commerce, l'artisanat, les services, les industries légères et les bâtiments techniques complémentaires.

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

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, services) est autorisée 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 polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- La création, extension ou modification des constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place.
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Une largeur minimum de 6 mètres est obligatoire.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1A Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans

dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut - être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'axe des voies. Les implantations de postes de gardien avec ou sans logement peuvent se faire à l'alignement.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée en dehors des cas prévus au II concernant les dépôts et au III du présent article.

II implantation avec marge d'isolement

La marge d'isolement minimum ne peut être inférieure à 5 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

Les dépôts seront obligatoirement implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à 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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

III implantation avec marge d'isolement par rapport aux zones à vocation d'habitat.

Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 15 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle ci est une limite de zone à vocation d'habitat.

ARTICLE 1AUe 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 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Façades : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les teintes vives ne seront justifiées que par une identification à la raison sociale ou à l'enseigne. Elle ne peut couvrir la majorité de la surface des façades avant.

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.

Clôtures : Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide en maille rectangulaire vert foncé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

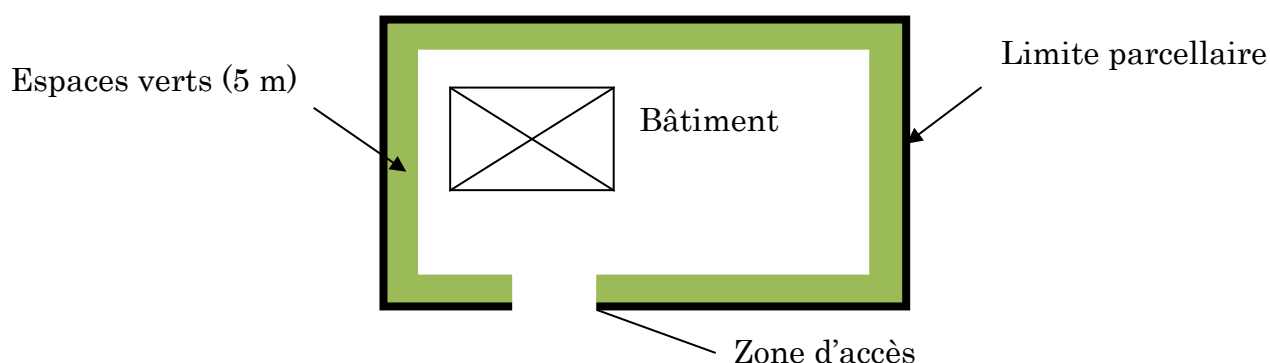
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris.

Pour les constructions à usage 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.

Pour les constructions à usage de commerce, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées. Les espaces verts plantés doivent couvrir au moins 20 % de la parcelle. Par ailleurs, ces espaces verts (pelouse, arbres, arbustes, massif, haies...) couvriront au moins les espaces périphériques de la parcelle sur une largeur de 5 mètres minimum depuis les limites de parcelle (hors zone d'accès).



Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons. Il sera planté un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.

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

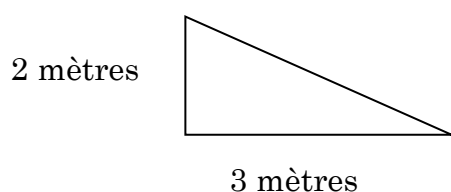
Il est obligatoire de planter un arbre ou arbuste par tranche de 300 m² de terrain libre sur la parcelle hors stationnement, stockage, terrasses et construction.

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.

Si une entreprise implante ses bâtiments avec façade sur une voie et que les arrières donnent sur une autre voie, il sera imposé un écran de verdure afin d'isoler les bâtiments et le stockage à la perception à partir de cette seconde voie.

Afin de limiter leur impact visuel, les talus ou merlon présenteront une hauteur moins importante que la largeur.

Exemple :



Les essences listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations sont autorisées si elles sont liées aux équipements publics d'infrastructure,
- Les constructions et installations sont autorisées et ce à titre précaire, si elles ont un caractère temporaire et démontable, dans la limite de 20 m² d'emprise uniquement et si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doit être implantée :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 3 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

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

Sont admis :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. (il s'agit notamment, sous cette réserve, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures.)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être

respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

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). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut - être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Tout ou partie des façades avant des constructions doivent être implantées :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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

Les constructions peuvent s'implanter sans condition sur les limites séparatives sauf si la limite parcellaire est une limite de zone agricole.

En cas de retrait, la distance horizontale (L) 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 (H) et jamais inférieure à 3 mètres, soit L supérieur ou égale à H/2.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement-garage compris.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager sera prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh reprend les constructions isolées en zone agricole.

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 à l'article 2.

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

- Les aménagements légers ou équipements d'intérêt collectifs à caractère sportif ou de loisirs.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- 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.

Dans le secteur Nh, sont autorisées :

- les extensions de constructions existantes,
- les constructions d'annexes.
- La reconstruction des constructions existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès ou les voiries présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1°/ Accès

Les accès à la parcelle doivent présenter les caractéristiques répondant aux besoins du projet envisagé.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination des constructions autorisées

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES:

Les eaux usées domestiques :

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

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

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.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A21 et de l'A211. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 10 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Nh :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6. Pour les constructions situées à l'angle des voies, le calcul du retrait de 20 mètres se fait depuis la voie donnant accès à la parcelle (voir annexe).

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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 implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces prescriptions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

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.

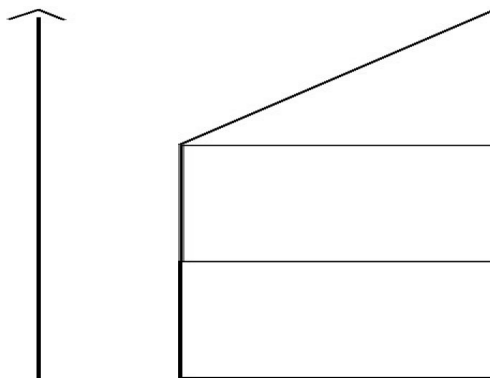
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à trois, mais compris les sous-sols. Le troisième niveau, s'il existe, se fera obligatoirement sous comble.



Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,6 mètre.

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

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

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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur Nh :

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes 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 marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

Les essences listées en annexe sont recommandées.

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.

LEXIQUE :

Article 3 :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Article 6 :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Définition des voies donnant accès ou non à la parcelle :

