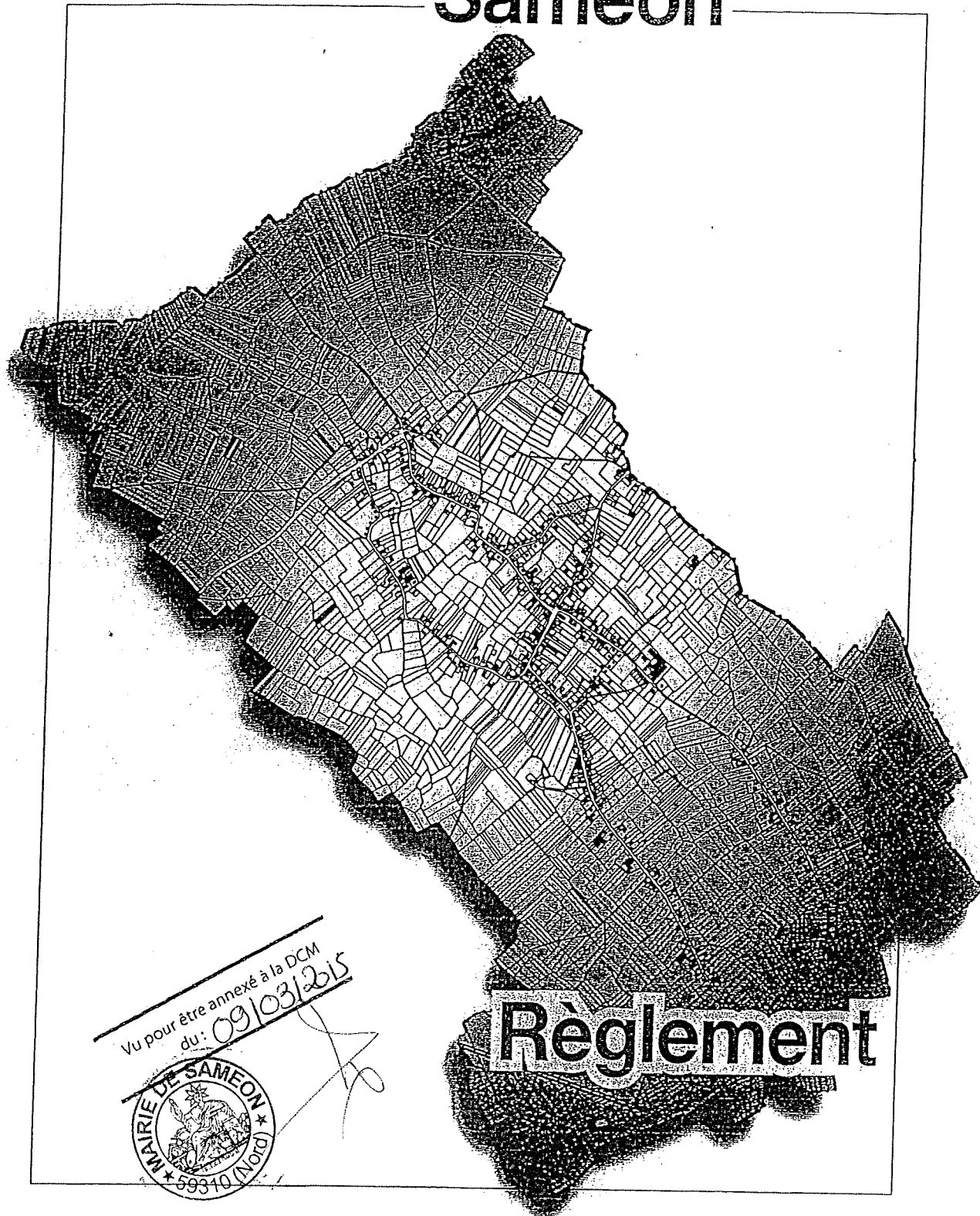


Troisième modification simplifiée
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE **Saméon**



Approuvé le : 29 juin 2004

1^{ère} modification approuvée le : 19 Septembre 2005

1^{ère} révision simplifiée approuvée le : 19 Septembre 2005

2^{ème} modification approuvée le : 06 Décembre 2010

2^{ème} révision simplifiée approuvée le : 06 Décembre 2010

3^{ème} modification approuvée le : 09 Mars 2015

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAMEON.

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

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

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

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-15 et R.111-21, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructions sont de nature :

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

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

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

2°/ Les articles L.111-9 - L.111-10 - L. 123-5 - L.123-7 et L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un plan d'occupation des sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-5).

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

C. Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.123-7).

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

3°/ L'article L.421-4 qui précise que :

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

4°/L'article L.421-5 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, néanmoins, être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

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 cinq ans, à compter de la date de son achèvement (article R.315-39 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).

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

1°/ Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°/ 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...

IV - Se substituent aux dispositions du P.L.U. celles résultant :

- d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R.313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1°/ Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

- *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

* Les zones UA, UH déjà équipées ou dont les équipements sont programmés.

- *La zone à urbaniser* est repérée au plan de zonage par un indice commençant par 2AU.

- *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N.

- *Les zones agricoles* sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A.

- Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones naturelles dans le titre IV et celles des zones agricoles dans le titre V du présent règlement.

- *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe "Emplacements Réservés" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

- *Les terrains classés* par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés suivant la légende figurant au plan.

- *Le domaine public ferroviaire*, lorsque ses dimensions sont telles qu'elles ne permettent pas une délimitation graphique matérialisable, est représenté par une trame hachurée conformément à la légende du P.L.U. ; sur les terrains couverts par cette trame, pour lesquels il n'est pas fixé ni conditions particulières d'occupation du sol, ni C.O.S., ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2°/Report de divers périmètres à titre d'information

Saméon est intégrée dans le Parc Naturel Régional de la Scarpe et de l'Escaut. Ce périmètre n'est pas reporté sur le plan de zonage étant donné que l'intégralité du territoire de la commune fait partie du PNR.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

CHAPITRE I

ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et au commerce.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les constructions édifiées sur sous-sols.

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

Néant

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2°/ Voirie

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.

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

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

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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

EAU POTABLE : 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.

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 la réglementation en vigueur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE

TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans toute la zone :

A l'exception des constructions principales à usage d'habitation ou construction ou extension à usage de commerce, de bureaux ou d'artisanat, les autres constructions (tels hébergement hôtelier – gîtes, hôtel...- services publics ou d'intérêt collectif, à usage agricole) doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Tout ou partie des façades avant des constructions principales à usage d'habitation (à l'exception des habitations liées à des services publics ou d'intérêt collectif) doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.

- Les constructions ou extensions à usage de commerce de bureaux ou d'artisanat pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1 mètre.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- En cas de « dents creuses », la construction devra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines, cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres du domaine public.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

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

L'implantation des constructions en limites séparatives est interdite.

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 4 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 50m² et pour les bâtiments à usage d'activités économiques implantés sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment identique après sinistre,
- En cas d'extension de rénovation d'un bâtiment implanté sur les limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu naturel.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, y compris le secteur UAa :

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa :

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement :

- Ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

Dans le secteur UAa :

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+C).

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Dispositions générales

- Les constructions, installations et clôtures ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation et les activités économiques implantées sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue.



Maçonneries :

- Les murs extérieurs des constructions seront réalisés en matériaux type briques jointoyées dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Sont autorisés :

- Les appareillages en pierre naturelle ou en briques.
- Le bardage bois de teinte naturelle

Sont autorisés, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres ou sable.

Sont interdits:

- Les pignons coupés ou à redents.
- Les revêtements en plaquettes.
- Dans le cas de transformations de façade, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit.

Couvertures :

- Les constructions couvertes de toitures à pente, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et la teinte issue de la palette des rouges de la tuile de terre cuite
- La tuile vernissée est admise
- les vérandas sont admises.
- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, des brisis et avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas doivent comporter au minimum deux pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Sont interdits:

- Les débordements de toiture en cas d'implantation pignon sur rue.

Ouvertures :

- Les châssis de toit sont autorisés.

Annexes:

- La construction de garages, appentis, abris devra être en harmonie avec le bâtiment principal, tant au niveau des murs extérieurs que des couvertures. Les abris de jardin en bois sont tolérés.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures

Sont interdites à l'alignement, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent être constituées de matériaux différents de l'habitation principale et leur hauteur ne pourra excéder 0,80 mètres.

En limite séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 6 mètres comptée à partir de la façade arrière des constructions à usage d'habitations. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,3 mètres.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs): deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette nouvelle.
- pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement pour les cycles.
- Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassages ou des véhicules particuliers transportant les enfants.
- Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

2 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nette créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

- A faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les types d'arbres fruitiers de haute tige ne sont pas imposés.

Dans le secteur UAa :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

ARBRES

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

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>

Troène d'Europe
Viorne mancienne
Viorne obier
Merisier à grappe
Bourdaine
Nerprun purgatif
Sureau

Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Prunus padus
Frangula alnus
Rhamnus catartica
Sambucus nigra

Essences pouvant être à la fois conduites en haute-tige et en haies arbustives

Hêtre
Charme
Saule marsault
Saule osier

Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Salix caprea
Salix viminalis

FRUITIERS

Pommiers

Argilière
Belle fleur double
Cabarette
Colapuis
Gris baudet
Jacques Lebel
Lanscailler
Précoce de Wirwignes
Rambour d'hiver
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de Fugélan
Verdin d'automne

Cerisiers

Gasconne tardive de Senninghem
Griotte du Nord
Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althan
Reine Claude dorée
Sanguine de Wisme

Poiriers

A côte d'or
Beurré Bachelier
Grosse Louise
Plovine
Poire à Clément
Saint-mathieu

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3 pour les parcelles de plus de 500 m².

Dans toute la zone, y compris le secteur UAa :

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bain...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement.

Dans le secteur UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

CHAPITRE II

ZONE UH

CARACTERISTIQUE GENERALE DE LA ZONE

*C'est une zone d'équipements collectifs pouvant accueillir
des activités de loisirs, de plein air, de sport.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent.
- Les constructions édifiées sur sous-sols.

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la réglementation en vigueur.

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

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

- largeur minimale de plateforme : 8 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

ARTICLE UH.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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 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 la réglementation en vigueur.

EAUX USEES : Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE

TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UH.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

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

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité.

- A l'extérieur de cette bande :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu naturel.

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

En aucun cas la distance entre deux bâtiments, et qu'elle qu'en soit la nature, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise aux des sols.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H = L$)

Hauteur absolue

Cette hauteur est fixée au faîtage et ne peut en aucun cas excéder 8 mètres.

Toutefois, les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Dispositions particulières

a- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. De plus, les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

b- Est interdite également l'architecture d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

ARTICLE UH.12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments, le reste de la surface hors stationnement devra être aménagé en espace vert, aire de jeux, etc. à usage collectif.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par une plantation équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible, sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 2AU2. La zone 2AU est destinée à une urbanisation à long terme et pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification du plan local d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les constructions édifiées sur sous-sols.

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

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement, sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements publics.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements liés aux bassins des retenues des eaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2°/ Voirie

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.

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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 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 la réglementation en vigueur.

EAUX USEES : Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les façades avant des constructions principales doivent être implantées avec un recul de 15 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

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

L'implantation des constructions en limites séparatives est interdite.

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 4 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 50m².

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu naturel.

ARTICLE 2AU 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.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H=L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement :

- Ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ($R+C$) et 8 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

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

A. Dispositions générales

- Les constructions, installations et clôtures ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation et les activités économiques implantées sur des parcelles de moins de 15 mètres de front à rue.

Maçonneries :

- Les murs extérieurs des constructions seront réalisés en matériaux type briques jointoyées dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

- Les appareillages en pierre naturelle ou en briques sont autorisés.

Sont interdits:

- Les pignons coupés ou à redents.
- Les revêtements en plaquettes.
- Dans le cas de transformations de façade, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes.

Couvertures :

- Les constructions seront couvertes en tuile dont la couleur sera issue de la palette des rouges ou en tuile vernissée, les vérandas sont admises. Les systèmes solaires sont admis sur la façade la moins visible de la route qui dessert la construction principale.
- Les toitures doivent être à deux pans avec une pente minimale de 45° et maximale de 60° exception faite des brisis et avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Sont interdits:

- Les débordements de toiture en cas d'implantation pignon sur rue.

Ouvertures :

- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur la pente de toiture la moins perceptible du domaine public.

Annexes:

- La construction de garages, appentis, abris devra être en harmonie avec le bâtiment principal, tant au niveau des murs extérieurs que des couvertures. Les abris de jardin en bois sont tolérés.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures :

Sont interdites à l'alignement, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent être constituées de matériaux différents de l'habitation principale et leur hauteur ne pourra excéder 0,80 mètres.

Sont interdits en limites séparatives, les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les parties pleines ne peuvent excéder 0,30 mètres.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette nouvelle.
- Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement pour les cycles.
- Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassages ou des véhicules particuliers transportant les enfants.
- Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

2 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nette créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- A faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A verser une participation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces plantés doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les types d'arbres fruitiers de haute tige ne sont pas imposés.

ARBRES

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

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symplaricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddleia	<i>Buddleja daviddii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bain...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement.

ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, maraîchère, horticole et d'élevage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- les constructions édifiées sur sous-sols.

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

- L'implantation de pylône de transmission téléphonique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation individuelle liées à l'exploitation agricole, formant siège d'exploitation, dans la mesure où elles sont érigées dans le corps de ferme ou à proximité et dans la mesure où elles justifient leur caractère de logement de fonction.
- Le changement de destination en construction à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1° Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

2°/ Voirie :

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

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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 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 la réglementation en vigueur.

EAUX USEES : Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de transformation ou agrandissement de constructions existantes sous réserve que les adjonctions de surface hors oeuvre ne soient réalisées à l'avant des bâtiments existants, et dans le cas de reconstruction après sinistre au même emplacement de bâtiments existants.

Des règles différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations liés réseaux de desserte.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre et pour les bâtiments et installations liés aux réseaux de desserte ainsi qu'aux bâtiments annexes.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu naturel.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit 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**.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction, à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 4 mètres à l'égout de la toiture (R + 1).
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Principe général

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Dispositions particulières

- a) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux de type briques jointoyées.
- b) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles (serres, vérandas, dispositif solaires ... exclus).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes devront être maintenues et tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Cette zone comprend trois types de secteur :

- Un secteur Nc correspondant aux terrains de camping et au stationnement de caravanes.*
- Un secteur Nh dans lequel existent des constructions à usage d'habitation.*
- Un secteur Np destiné aux activités de plein air.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings en dehors du secteur Nc,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les constructions à usage d'habitation,
- les installations établies pour plus de trois mois 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 d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- les constructions à usage d'activités comportant des installations classées soumis à autorisation,
- la création de sièges d'exploitation agricole,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les constructions édifiées sur sous-sols

ARTICLE N2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics de faible importance tels que des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Nh :

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en bâtiments à usage d'activités touristiques, commerciales, de loisirs ou d'accueil
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 25% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU
- Les logements supplémentaires ne sont admis que dans la limite du volume bâti existant

Dans le secteur Nc :

- la création de terrains de camping-caravaning et parcs résidentiels de loisirs à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
 - qu'ils ne comportent que des ouvrages de superstructures peu importants.

Dans le secteur Np :

- les aménagements et installations destinés à la promenade et aux activités de plein air.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2°/ Voirie

les parties de voies 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 N4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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 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 la réglementation en vigueur.

EAUX USEES : Le raccordement, par canalisation souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, ou au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre et aux installations et équipements liés aux réseaux de desserte.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu naturel.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limites séparatives est interdite.

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 4 mètres, cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 50m².

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- o En cas de reconstruction d'un bâtiment identique après sinistre,
- o En cas d'extension de rénovation d'un bâtiment implanté sur les limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu naturel.

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.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H=L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement :

- ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ($R+C$) et 8 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Dispositions générales

- Les constructions, installations et clôtures ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation et les activités économiques

Maçonneries :

- Les murs extérieurs des constructions seront réalisés en matériaux type briques jointoyées dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Sont autorisés :

- Les appareillages en pierre naturelle ou en briques.
- le bardage bois de teinte naturelle
- dans le cas de transformations de façade, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit.

Couvertures :

- Les constructions couvertes de toitures à pente, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et la teinte issue de la palette des rouges de la tuile de terre cuite.
- La tuile vernissée est admise
- les vérandas sont admises
- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, des brisis et avancée de toit, bâtiments d'activités et vérandas doivent comporter au minimum deux pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Sont interdits:

- Les débordements de toiture en cas d'implantation pignon sur rue.

Ouvertures :

- Les châssis de toit sont autorisés.

Annexes:

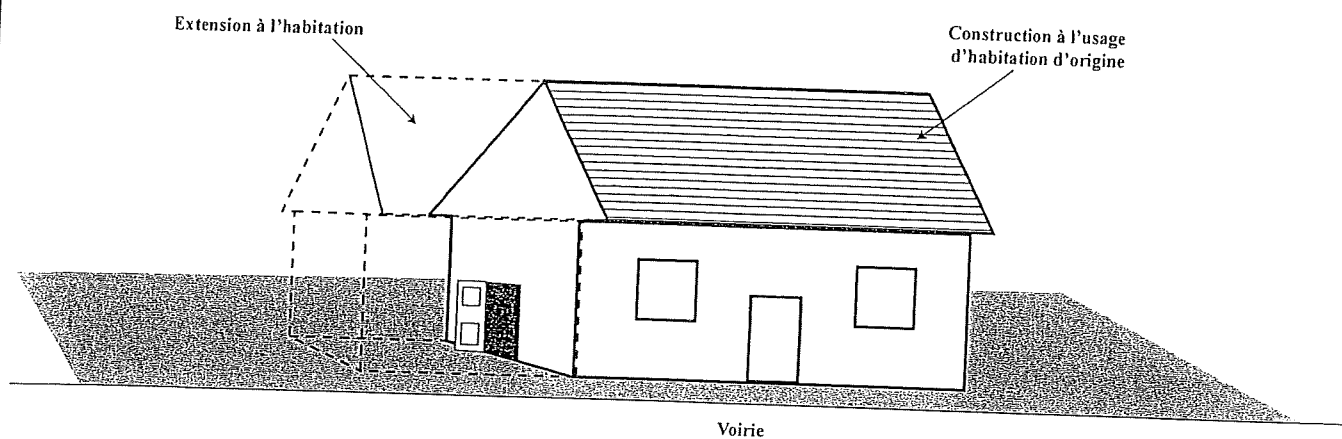
- La construction de garages, appentis, abris devra être en harmonie avec le bâtiment principal, tant au niveau des murs extérieurs que des couvertures. Les abris de jardins sont tolérés.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

CHAPITRE III

Glossaire

ARTICLE 11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les constructions à l'usage d'habitation et leurs extensions



Les constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes

