Commune de Hergnies

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

REÇU LE
18 JUIL. 2008
SOUS-PRÉFECTURE
DE VALENCIENNES

Document corrigé dans le cadre de la procédure de révision

Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du CM du 23 juin 2008
Le Maire
Jacques SCHNEIDER

MAIRIE D'HERGNIES
59199

Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du :

INGÉO URBA

Ville de HERGNIES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ..... Page 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA ..... Page 10
ZONE UB ..... Page 21
ZONE US ..... Page 32
ZONE UE ..... Page 39

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU ..... Page 47
ZONE 2AU ..... Page 56

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A ..... Page 60

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N ..... Page 68

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.16 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Hergnies.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA : zone urbaine centrale affectée essentiellement à l'habitat et aux services.
- Zone UB : zone urbaine de densité moyenne correspondant à de l'urbanisation linéaire affectée à l'habitat et aux services.

- ZoneUS : zone urbaine réservée aux équipements sportifs.

- Zone UE: zone urbaine réservée aux activités industrielles sans nuisances.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à moyen et long terme.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:

_Nb réservés au tourisme et aux loisirs correspondant à l'équipement existant au niveau des étangs de d'Amaury.

_Nc identifiant le terrain de sports situé au nord de la commune.

_Nh reprenant l'habitat isolé dans la plaine agricole.

_Nd de protection correspond aux anciens terrains de dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés susceptible de pollution du site.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV et les dispositions particulières des zones naturelles du présent règlement dans le TITRE V.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, 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 décret (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 sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics à 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 (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)

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 ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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 PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

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, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - 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 le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

ARTICLE 5 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Le risque de mouvement de terrain peut être également lié à la présence de 6 puits de mine (2 puits matérialisés et 4 puits non matérialisés). Une zone d'intervention d'un rayon égal à 15m autour des puits de mines matérialisés en surface et de 30m autour des puits de mine non matérialisés y interdira toute nouvelle construction ou ouvrage, les secteurs devant rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions techniques. Un secteur complémentaire de 45m de largeur affecte certains puits de mine, il sera constructible sous réserve que les constructions ne soient pas exposées au risque lié à la présence du puits de mine.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit du centre de la ville. Il se caractérise par un habitat linéaire plus ou moins continu, implanté généralement à l'alignement. Cette zone regroupe l'ensemble des équipements administratifs, commerciaux et scolaires ; de densité variable destinées à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités artisanales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des mobil-homes ainsi que le stationnement isolé de caravanes.
3 - La création de nouveaux siéges d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
5 – 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
6 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
7 – Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature.

1 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités commerciales, de services, ou d'artisanat comportant ou non des

installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

3 – Les piscines couvertes et non couvertes ainsi que les bassins d'agréments sont autorisées sous réserve d'être sur la même unité foncière que l'habitation.

4 – Les abris de jardin à condition d'être annexés à des bâtiments à usage d'habitation.

5 – La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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.
L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les ensembles de garage de plus de 2 unités doivent être aménagés autour d'une aire d'évolution et ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.
Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
La création de voies ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :
_largeur minimale de chaussée : 5 mètres
_largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 – A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés

afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

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.

2 - Eaux résiduaires agricoles

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

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

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

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Par rapport aux voies routières :
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
- soit à l'alignement de la voie ;
- soit avec un retrait compris entre 5 et 15m par rapport à la limite d'emprise des voies. Dans ce cas, l'entièreté de la façade de la construction devra être comprise dans une bande maximale de 15m à compter de l'alignement.

2. Par rapport à l'emprise du domaine public fluvial :
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la limite d'emprise du domaine public fluvial et à moins de 6m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction doit être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces reculs peuvent être ramenés à 1m concernant les constructions de bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul obligatoire définie à l'article U6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3.20m à l'égout du toit avec une tolérance de 1.50m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensable.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Dans une bande de 40m à compter de l'alignement, les constructions destinées à abriter des animaux devront être implantées avec un retrait de 10m par rapport aux limites séparatives et constructions à usage d'habitation.
Au-delà d'une bande de 40m, la distance d'éloignement pourra être ramenée à 3m.

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.

Entre deux bâtiments à usage principal d'habitation, cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2m pour les annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Une tolérance de deux mètres est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables soit R+1+C (aménageables).

Cette limite ne s'applique pas aux constructions liées aux équipements et services publics ainsi qu'aux édifices cultuels.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :

_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux qui ne seraient pas recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES

Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les matériaux utilisés seront de préférence identiques à ceux d'origine.

Il est recommandé que:

_la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente, avec possibilité d'intégrer en faibles proportions d'autres matériaux.

_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment soient traités en harmonie avec les façades.

_tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine soit évité.

_ le mélange de matériaux non harmonieux soit évité.

_ en cas de réhabilitation des ouvertures (fenêtres et portes) les matériaux utilisés devront être choisis en continuité de l'existant. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

Clôtures

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine seront réalisés dans le même matériau que la clôture existante. L'emploi du même matériau est exigé jusque la façade arrière de la construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour les constructions à usage d'habitation :

_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades, jusque la façade arrière de l'habitation.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

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

- sur rue et dans la marge de recul
_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.
_les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'environnement tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul et peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.8m.

- sur limites séparatives
_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter au maximum, qu'une seule plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.
_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :
_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural, y compris pour les vérandas. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises.

Annexes
Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.
L'emploi de matériaux de type tôles ondulées acier est interdit. L'utilisation est bois est permise.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé deux places de stationnements par logement.
En cas de logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée.

b) Il est exigé une place de jour dans la marge de recul et ouverte sur la voie publique.

c) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2 – Constructions à usage de bureaux...

Il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150m² de bureaux.

3 – Stationnements des vélos en fonction des locaux
-habitat, foyer : 1 par chambre
-lieux de travail : 1 pour 10 emplois
-école : 1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 – dans le cas de constructions édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 1ha, 10% de la superficie doivent être traités en espaces verts.

4 – dans le cas d'opération d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, la surface totale réservée aux espaces publics de détente réellement aménagés à cette fin doivent représenter une surface de 40m² minimum par logement.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS applicable à la zone UA, pour les constructions à usage d'habitation est de 1. Ce COS est porté à 1,5 pour les constructions à usage de bureaux, commerce et artisanat.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit des extensions urbaines linéaires. Cette zone regroupe l'ensemble des équipements administratifs, commerciaux et scolaires ; de densité variable destinées à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités artisanales.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de puits de mine. Une zone d'intervention d'un rayon égal à 15m autour des puits de mines matérialisés en surface et de 30m autour des puits de mine non matérialisés y interdira toute nouvelle construction ou ouvrage.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des mobil-homes ainsi que le stationnement isolè de caravanes.
3 - La création de nouveaux siéges d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage.
4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
5 – 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
6 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
7 – Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction.
8 - Toute nouvelle construction ou ouvrage à l'intérieur de la zone d'intervention des puits de mines, matérialisée au plan de zonage.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature.

1 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités commerciales, de services, ou d'artisanat comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

3 – Les piscines couvertes et non couvertes ainsi que les bassins d'agréments sont autorisées sous réserve d'être sur la même unité foncière que l'habitation.

4 – Les piscines et bassins d'agrément sous réserve d'être sur la même unité foncière que l'habitation.

5 – Les abris de jardin à condition d'être annexés à des bâtiments à usage d'habitation.

6 – La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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.
L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les ensembles de garage de plus de 2 unités doivent être aménagés autour d'une aire d'évolution et ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.
Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
La création de voies ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :
_largeur minimale de chaussée : 5 mètres
_largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
_largeur minimale de trottoirs : 2 x 1.50 mètres

Aucune voie privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4mètres et 7mètres de plate-forme.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 - A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

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.

2 - Eaux résiduaires agricoles

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

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Par rapport aux voies routières :
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
- soit à l'alignement de la voie ;
- soit avec un retrait compris entre 5 et 20m par rapport à la limite d'emprise des voies. Dans ce cas, l'entièreté de la façade de la construction devra être comprise dans une bande maximale de 20m à compter de l'alignement.

2. Par rapport à l'emprise du domaine public fluvial :
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la limite d'emprise du domaine public fluvial.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction doit être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
Ces reculs peuvent être ramenés à 1m concernant les constructions de bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul obligatoire définie à l'article U6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3.20m à l'égout du toit avec une tolérance de 1.50m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensable.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Dans une bande de 40m à compté de l'alignement, les constructions destinées à abriter des animaux devront être implantées avec un retrait de 10m par rapport aux limites séparatives et constructions à usage d'habitation.
Au-delà d'une bande de 40m, la distance d'éloignement pourra être ramenée à 3m.

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.

Entre deux bâtiments à usage principal d'habitation, cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2m pour les annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Une tolérance de deux mètres est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables soit R+1+C (aménageables).

Cette limite ne s'applique pas aux constructions liées aux équipements et services publics ainsi qu'aux édifices cultuels.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont

autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :
_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux qui ne seraient pas recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES
Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation :
Les matériaux utilisés seront de préférence identiques à ceux d'origine.
Il est recommandé que:

_la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente, avec possibilité d'intégrer en faibles proportions d'autres matériaux.

_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment soient traités en harmonie avec les façades.

_tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine soit évité.

_ le mélange de matériaux non harmonieux soit évité.

_ en cas de réhabilitation des ouvertures (fenêtres et portes) les matériaux utilisés devront être choisis en continuité de l'existant. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

Clôtures
Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine seront réalisés dans le même matériau que la clôture existante. L'emploi du même matériau est exigé jusque la façade arrière de la construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

Clôtures :

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

- sur rue et dans la marge de recul

_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.

_les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'environnement tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.8m.

- sur limites séparatives

_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter au maximum qu'une seule plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.

_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :

_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural, y compris pour les vérandas. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises.

Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées acier est interdit. L'utilisation est bois est permise.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé deux places de stationnements par logement.
En cas de logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée.

b) Il est exigé une place de jour dans la marge de recul et ouverte sur la voie publique.

c) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2 – Constructions à usage de bureaux...

Il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150m² de bureaux.

3 – Stationnements des vélos en fonction des locaux
-habitat, foyer : 1 par chambre
-lieux de travail : 1 pour 10 emplois
-école : 1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement

ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 – dans le cas de constructions édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 1ha, 10% de la superficie doivent être traités en espaces verts.

4 – dans le cas d'opération d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, la surface totale réservée aux espaces publics de détente réellement aménagés à cette fin doivent représenter une surface de 40m² minimum par logement.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS applicable à la zone UB, pour les constructions à usage d'habitation est de 0.7. Ce COS est porté à 1,5 pour les constructions à usage de bureaux, commerce et artisanat.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est principalement affectée aux équipements sportifs publics communaux.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et aménagements publics communaux de toute nature nécessaires à la pratique du sport.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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.
L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE US 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 – A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

IV – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE US 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée :
- avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions, installations ou dépôts, s'ils ne sont pas implantés en limites

séparatives, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 5 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE US 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 US 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables soit R+1+C (aménageables).
La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général
Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :
_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :
_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

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

- sur rue et dans la marge de recul
_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.
_les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'environnement tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.8m.

- sur limites séparatives
_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.
_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :
_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural, y compris pour les vérandas. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises.

Annexes
Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées acier est interdit. L'utilisation est bois est permise.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE US 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé deux places de stationnements par logement.
En cas de logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée.

2 – Constructions à usage de bureaux...

Il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150m² de bureaux.

3 – Stationnements des vélos en fonction des locaux
-habitat, foyer : 1 par chambre
-lieux de travail : 1 pour 10 emplois

ARTICLE US 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondrent à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique. Cette zone est destinée à accueillir des services, de l'activité artisanale ou industrielle peu contraignante pour son environnement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :

Sont autorisées les constructions de toute nature sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, surveillance des établissements autorisés.

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.

- les équipements et bâtiments publics d'infrastructures et de superstructures.

-les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux utilisations des sols autorisées.

- les dépôts liés à l'activité de la zone.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 - A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

IV - Eaux résiduaires

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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée :
- avec un recul minimum de 15m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions, installations ou dépôts, s'ils ne sont pas implantés en limites séparatives, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 10 mètres par rapport à ces limites.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables soit R+1+C (aménageables),

Les autres constructions ne doivent pas excéder 15 mètres mesurés au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :

_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

2- Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement. Elles seront de préférence de couleur sombre.

Clôtures :

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

- sur rue et dans la marge de recul

_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.

_les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'environnement tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.8m.

- sur limites séparatives

_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.

_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :

_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural, y compris pour les vérandas. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises.

Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées acier est interdit. L'utilisation est bois est permise.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Constructions à usage de bureaux...

Il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150m² de bureaux.

2 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

3 – Stationnements des vélos en fonction des locaux
-habitat, foyer : 1 par chambre
-lieux de travail : 1 pour 10 emplois

ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondrent à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 – Des espaces verts plantés ou arborés devront couvrir au maximum 10%.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, dont la vocation est de recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.
Au sein de ces zones, un minimum de 10% de logements locatifs aidés est exigé lors de la réalisation d'un programme de logements.

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

a) Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble.

b) Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à déclaration, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.

3 – Les annexes et extensions d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

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.

Les ensembles de garage de plus de 2 unités doivent être aménagés autour d'une aire d'évolution et ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.
Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 – A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Ces reculs peuvent être ramenés à 1m concernant les constructions de bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul obligatoire définie à l'article U6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3.20m à l'égout du toit avec une tolérance de 1.50m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensable.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions destinées à abriter des animaux devront être implantées avec un retrait de 10m par rapport aux limites séparatives et constructions à usage d'habitation.

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.

Entre deux bâtiments à usage principal d'habitation, cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2m pour les annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45 degrés au dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Une tolérance de deux mètres est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables soit R+1+C (aménageables).

Cette limite ne s'applique pas aux constructions liées aux équipements et services publics ainsi qu'aux édifices cultuels.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général
Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :
_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés qui ne seraient pas recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
_l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

Pour les constructions à usage d'habitation :
_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement.

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

- sur rue et dans la marge de recul

_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.
_les clôtures devront être traitées en harmonie avec l'environnement tant à l'alignement des voies que sur la profondeur. Ces marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.8m.

- sur limites séparatives
_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.
_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :
_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural, y compris pour les vérandas. Les toitures seront en matériaux traditionnels de type tuiles ou ardoises.

Annexes
Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.
L'emploi de matériaux de type tôles ondulées acier est interdit. L'utilisation est bois est permise.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé.
En cas de logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée.

b) Il est exigé une place de jour dans la marge de recul et ouverte sur la voie publique.

b) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2 – Constructions à usage de bureaux...

Il est exigé une place de stationnement pour 50 à 150m² de bureaux.

3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

4 – Stationnements des vélos en fonction des locaux
-habitat, foyer : 1 par chambre
-lieux de travail : 1 pour 10 emplois
-école : 1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondrent à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

3 – dans le cas de constructions édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure à 1ha, 10% de la superficie doivent être traités en espaces verts.

4 – dans le cas d'opération d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, la surface totale réservée aux espaces publics de détente

réellement aménagés à cette fin doivent représenter une surface de 40m² minimum par logement.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières feront l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS applicable à la zone 1AU est de 0.3.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit de zones non équipées actuellement, réservées pour une urbanisation future à long terme. Elle sera soumise à une procédure modification avant urbanisation.
Au sein de ces zones, un minimum de 10% de logements locatifs aidés est exigé lors de la réalisation d'un programme de logements.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.

- Les abris précaires et démontables.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

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 règles.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat, et s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations devront correspondre à des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de puits de mine. Une zone d'intervention d'un rayon égal à 15m autour des puits de mines matérialisés en surface et de 30m autour des puits de mine non matérialisés y interdira toute nouvelle construction ou ouvrage.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 , y compris :

- Toute nouvelle construction ou ouvrage à l'intérieur de la zone d'intervention des puits de mines, matérialisée au plan de zonage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

2 – Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient sur des parcelles attenantes au corps de ferme ou lui faisant face.

3 - Les extensions, travaux et annexes visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes dans une limite de 250m² de SHON totale ; sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et à condition que le lien de la construction avec l'activité agricole soit établi.

4 - La reconstruction à l'identique après sinistre ou dans la limite de 250m² de SHON totale sous réserve que la construction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants (chambre d'hôte, gîtes ruraux, chambres d'étudiants,...) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural repérés au plan de zonage ; ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires (dans un maximum de 5 logements par bâtiment existant)

7 – Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
8 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil .

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.
L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.
Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 – A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

IV - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires industrielles

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.

2 - Eaux résiduaires agricoles

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum :

- à 20 mètres de la limite d'emprise des voies départementales,
- à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées au minimum :

- à 10 mètres de la limite d'emprise des voies départementales.
- à 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage.

A l'intérieur du couloir électrique, la hauteur des constructions ne peut excéder 8m.
Toutefois, si le projet dépasse cette hauteur, le gestionnaire des services de distribution de l'électricité doit être consulté.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principe général
Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

2- Dispositions particulières
Sont notamment interdits:
-l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux qui ne seraient pas recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- les imitations de matériaux naturels qui ne s'intègrent pas dans l'environnement telles que fausses brique, faux pans de bois
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Pour les constructions agricoles sont interdits:
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement. L'usage du bois est autorisé.

Pour les constructions à usage d'habitation :
_les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Clôtures :
_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.
_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.
_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Toitures :
_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les bâtiments et installations agricoles devront être intégrer à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales repris dans la liste annexée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend essentiellement les pâtures humides en bordure de la Vergne et du Jard.

Cette zone est concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de puits de mine. Une zone d'intervention d'un rayon égal à 15m autour des puits de mines matérialisés en surface et de 30m autour des puits de mine non matérialisés y interdira toute nouvelle construction ou ouvrage.
Un secteur complémentaire de 45m de largeur affecte certains puits de mine, il sera constructible sous réserve que les constructions ne soient pas exposées au risque lié à la présence du puits de mine.

Cette zone comprend des secteurs :

_Nb réservés au tourisme et aux loisirs correspondant à l'équipement existant au niveau des étangs de d'Amaury.

_Nc identifiant le terrain de sports situé au nord de la commune.

_Nh reprenant l'habitat isolé dans la plaine agricole.

_Nd de protection correspond aux anciens terrains de dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés susceptible de pollution du site. Toute construction est interdite en secteur Nd.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2 y compris :

- Toute nouvelle construction ou ouvrage à l'intérieur de la zone d'intervention des puits de mines, matérialisée au plan de zonage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans les secteurs N :

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes.

Dans les secteurs Nb :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
- L'extension, la confortation et la transformation de bâtiments existants dans la limite de 1.5 fois la SHON existante au jour de l'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nc :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
- La réhabilitation des constructions existantes et les travaux de confortation.
- La reconstruction après sinistre à l'identique.

Dans les secteurs Nh :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
- Les équipements publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- La reconstruction après sinistre à l'identique ou dans la limite de 250m² de SHOB totale.
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 25m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ; ainsi que l'extension de bâtiments liés à l'activité existante, dans la limite de 250m² de SHOB totale.
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires (dans un maximum de 5 logements par bâtiment existant), gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.
- Les constructions ci-avant énumérées à l'intérieur de la zone complémentaire de 45m de largeur de certains puits de mine, sous réserve qu'elles ne soient pas exposées au risque lié à la présence du puits de mine.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. 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.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Les caractéristiques des accès devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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.

II - Eaux pluviales

1 – A chaque fois que ce sera possible, selon la perméabilité des sols, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau ; elles pourront également être reliées aux fossés et cours d'eau riverains.
Les rejets générés devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Par souci de pérennités du dispositif, les rétentions seront réalisées en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre en complément aux stockages éventuels.

Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 –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 en adéquation avec la nature du sol.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

2 – 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.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau, etc ... est interdite.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Sans Objet

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

Par rapport aux voies de desserte :
Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies.

Par rapport aux cours d'eau :
Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la crête de la berge des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les extensions peuvent se réaliser dans le prolongement des bâtis existants.

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.
Cette distance peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3m et de faible volume.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 25%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables.

A l'intérieur du couloir électrique, la hauteur des constructions ne peut excéder 8m. Toutefois, si le projet dépasse cette hauteur, le gestionnaire des services de distribution de l'électricité doit être consulté.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Principe général

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

Afin de permettre l'économie d'énergie et de l'eau pour les bâtiments, l'installation de dispositifs tels que les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie..., sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction ou dans l'aménagement de la parcelle.

Sont interdits :

_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

_les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

_l'emploi de matériaux de récupération de type tôles ondulées acier.

- les imitations de matériaux naturels qui ne s'intègrent pas dans l'environnement, telles que fausses brique, faux pans de bois...

1- Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Pour les bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :
_les couleurs devront être choisies en harmonie avec l'environnement. L'usage du bois est autorisé.

Clôtures :
_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.
_les clôtures sur les autres limites séparatives ne peuvent comporter qu'une plaque béton utilisée comme mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie.
_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul peuvent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.6m, et dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2m.
_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Toitures :
_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45° ; toutefois un angle inférieur à 30° est autorisé en élément de toiture architectural.

Les postes électriques devront être intégrés à l'environnement.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans le cadre de création de logements par la réhabilitation de bâtiments existants, il est exigé deux places de stationnements par logements créés.
En cas de logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être intégrées à l'environnement et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

ANNNEXES

Parc naturel régional
Scarpe - Escaut

ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

Arbres

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

Arbustes

Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Saule cendré	*Salix cinerea*
Saule marsault	*Salix caprea*
Saule osier	*Salix viminalis*
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne	*Viburum lantana*
Viorne obier	*Viburum opulus*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Nerprun purgatif	*Rhamnus catartica*