

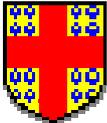
DEPARTEMENT
DU NORD

ARRONDISSEMENT
DE LILLE

COMMUNE DE BERSEE



Réglement

		Projet du PLU Arrêté le 01/10/2004	PLU Approuvé le 21/06/2005	Modification prescrite le	Modification approuvée le
---	---	---	---	--------------------------------------	--------------------------------------

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

TITRE 5 ANNEXES DOCUMENTAIRES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1, R.123-4, R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (code de l'urbanisme, documents supra communaux, servitudes d'utilité publiques)

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

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

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

a) si les constructions sont de nature :

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

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

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

2°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6°/ L'article L 421-3 relatif aux de stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- Les servitudes d'utilité publique et informations et obligations diverses, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'une opération d'aménagement autorisée, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)
- Le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code l'urbanisme.
- ✓ **Le droit de préemption urbain** s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- ✓ Le périmètre de protection du clocher classé **monument historique**

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

bâti existant

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

Opération d'aménagement

Les dispositions des articles 5, 6, 7 et 8 de la zone urbaine peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

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

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage liés à une telle activité,
- les puits et forages,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements et installations de radio téléphonies (antennes, mâts),
- Les éoliennes.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

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

En cas de création d'impasse, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12m² de surface de planche et dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 m à compter de la limite d'emprise de voie ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale
- A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ; ou lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose

une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 % du terrain.

L'emprise au sol des constructions est portée à 100 % lorsque le bâtiment est un équipement public.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser R+1+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

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

Principe Général

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

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

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

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

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Facades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes

des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur le terrain, hormis pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être demandé plus d'une place.

- ❖ A l'usage des visiteurs, pour les projets à destination principale d'habitat créant une voirie nouvelle, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements-
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

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

Dans les opérations d'aménagement créant une voirie nouvelle, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

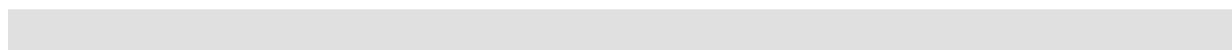
Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, équipements publics et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques de densité relative dans le prolongement des espaces centraux.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage liés à une telle activité,
- les puits et forages,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements et installations de radio téléphonies (antennes, mâts),
- Les éoliennes.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

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

En cas de création d'impasse, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

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

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en recul minimal de 5 mètres à compter du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 m à compter de la limite d'emprise de voie ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale. A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ; ou lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment

existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions est portée à 100 % lorsque le bâtiment est un équipement public.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser R+1+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

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

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites les tuiles de couleur vives.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation , 2 places de stationnement par logement, doit être aménagée sur le terrain, hormis pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être demandé plus d'une place.
- ❖ A l'usage des visiteurs, pour les projets à destination principale d'habitat créant une voirie nouvelle, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

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

Dans les opérations d'aménagement créant une voirie nouvelle, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage liés à une telle activité,
- les puits et forages,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements et installations de radio téléphonies (antennes, mâts),
- Les éoliennes.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

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

En cas de création d'impasse, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en recul minimal de 5 mètres à compter du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 m à compter de la limite d'emprise de voie ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale.
- A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ; ou lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 % du terrain.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser R+1+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

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

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

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur le terrain, hormis pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être demandé plus d'une place.
- ❖ A l'usage des visiteurs, pour les projets à destination principale d'habitat créant une voirie nouvelle, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement

de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées. Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10% de la surface de terrain.

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

Dans les opérations d'aménagement créant une voirie nouvelle, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments agricoles,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- les éoliennes,

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

- La transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 170 m² de superficie hors œuvre net totale,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les commerces liés aux activités autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large. Les accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2 °Voirie

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

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

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions ou installations à usage d'activité (hormis activités tertiaires) ou à usage de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Un recul minimum de 5 m s'impose pour les autres constructions.

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

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

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

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent néanmoins être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. De plus, le projet doit s'accoler à un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la hauteur en limite séparative sera similaire pour les deux bâtiments.

Un retrait minimum de 15 m doit être observé pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services, hormis les bâtiments destinés à l'activité tertiaire de bureaux..

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

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

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % du lot ou de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Les dispositifs suivants sont permis :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doit être aménagée sur le terrain, garage non compris.
- Pour les bâtiments, sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour l'accompagnement paysager des bâtiments, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

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

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

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

Les opérations doivent respecter le caractère de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Néant.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

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

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

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

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

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

La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisations, elles doivent être doublées de plantations et établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique.

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

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

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

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UI15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UI16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'aménagement exclusivement. Ces zones sont vouées à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements publics et aux activités non polluantes

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

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

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage liés à une telle activité,
- les puits et forages,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les équipements et installations de radio téléphonies (antennes, mâts),
- Les éoliennes.

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

- Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les opérations d'aménagement à usage d'habitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'organisation générale de la zone.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. En cas de création d'impasse, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions principales doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres à compter du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres.

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

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de voie ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale
- A l'extérieur de cette bande de 15 mètres, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ; ou lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, et les postes de transformation, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

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.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+1+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue maximale des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

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

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils

correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites les tuiles de couleur vives.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation , 2 places de stationnement par logement garage compris, doivent être aménagées sur le terrain, hormis pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être demandé plus d'une place.
- ❖ A l'usage des visiteurs, pour les projets à destination principale d'habitat créant une voirie nouvelle, une place de stationnement, en sus de celles précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 3 logements.
- ✓ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10% de la surface de terrain.

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

Dans les opérations d'aménagement créant une voirie nouvelle, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

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

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme et vouées aux équipements d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

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

Néant.

ARTICLE 1AUI 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations doivent respecter le caractère de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Néant.

ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisations, elles doivent être doublées de plantations et établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte

l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

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

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

ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUI15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUI16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme et vouée à de l'habitat, du commerce, des services, des équipements publics et à des activités non polluantes. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Néant.

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

Néant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions principales d'habitation doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de l'emprise de la voie existante ou à créer. Celui-ci devra être compris entre 7 et 15 mètres maximum.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives des terrains ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 2AU16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivant du Code de l'Urbanisme. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, et en dehors de celles soumises à condition dans l'article 2.

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

Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance imposées par la réglementation en vigueur.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L. 311-1 du code rural (ateliers de transformation, chambres d'étudiants, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone,
- Le camping à la ferme,
- Le changement de destination en maison d'habitation des bâtiments agricoles existant depuis plus de 10 ans, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural (briques, tuiles, torchis) et dont les gabarits correspondent à l'habitat traditionnel de la commune repris dans la zone d'habitat. Ces bâtiments, identifiés sur le zonage, peuvent, sous les mêmes conditions, également évolués en activités de commerce, artisanat, service, équipements publics ou professions libérales sous réserve de la compatibilité avec les autres articles de la zone A (stationnement, réseaux, aspects extérieurs).
- Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole et nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes, dans la limite de 250m² de surface plancher,
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles,
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface plancher et situés sur la même unité foncière que la construction principale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

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

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, s'il existe.

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

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 20 mètres de l'emprise de la RD 954 et 917,
- A 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Les constructions doivent respecter un recul de quinze mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle et à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² de surface plancher et d'une hauteur maximale de 3,2 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments (hors agricole) joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres.

La distance minimum de 3 mètres est portée à 5 mètres minimum pour les bâtiments agricoles.

Les constructions et installations agricoles, de quelques natures qu'elles soient, doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites de zones urbaines ou à urbaniser.

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière ou dans le prolongement d'un bâtiment existant et aux équipements d'intérêt collectif.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faibles emprises.

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

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

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

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Facades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder

1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c-Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation , 2 places de stationnement par logement, doit être aménagée sur le terrain. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 8 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20 % de la surface de terrain.

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

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

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

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences. Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection du site. Elle préserve le paysage comprenant les espaces boisés et leurs abords, des sites naturels ou des terres cultivées de la commune.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

I- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivant du Code de l'Urbanisme. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

II- SECTEURS

Un secteur Nh identifie l'habitat isolé dans la plaine agricole. Il n'existe donc pas de réglementation spécifique autre que celle existant pour l'ensemble de la zone N.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La création de toutes nouvelles occupations des sols ou toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, service, ou d'activités autres que celles prévues à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les bâtiments et installations d'intérêt collectif ou liés aux services et équipements publics.
- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone.
- Le changement de destination en maison d'habitation ou en gîte des bâtiments existants en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural (briques, tuiles, torchis) et dont les gabarits correspondent à l'habitat traditionnel de la commune repris dans la zone d'habitat, sous réserve de la compatibilité avec les autres articles de la zone N (stationnement, réseaux, aspects extérieurs).
- Les travaux visant à étendre les constructions existantes pour des raisons de mise aux normes ou d'adaptation.

- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface hors œuvre nette et situés sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

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

2°/ Voirie

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

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

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages

domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

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

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions prévues dans l'article N2 peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites ci-dessus,

Les constructions doivent respecter un recul de quinze mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives des terrains doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² de surface plancher et d'une hauteur maximale de 3,2 mètres. Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Dans le secteur Nh :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle et à 1 mètre pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² de surface plancher et d'une hauteur maximale de 3,2 mètres.

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

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres.

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

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, permises par l'article N2, ne peut excéder R+C, sans dépasser 8 m au faîtage.

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

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

Dans le secteur Nh :

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

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

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites les tuiles de couleur vives.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20 % de la surface de terrain.

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

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

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

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

Article 1 et 2 : OCCUPATION DES SOLS

Tout ce qui n'est pas interdit est admis sous réserve des réglementations particulières (ex : installations classées) et de la compatibilité avec les caractères principaux de la zone.

Article 3 : ACCES et VOIRIE

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

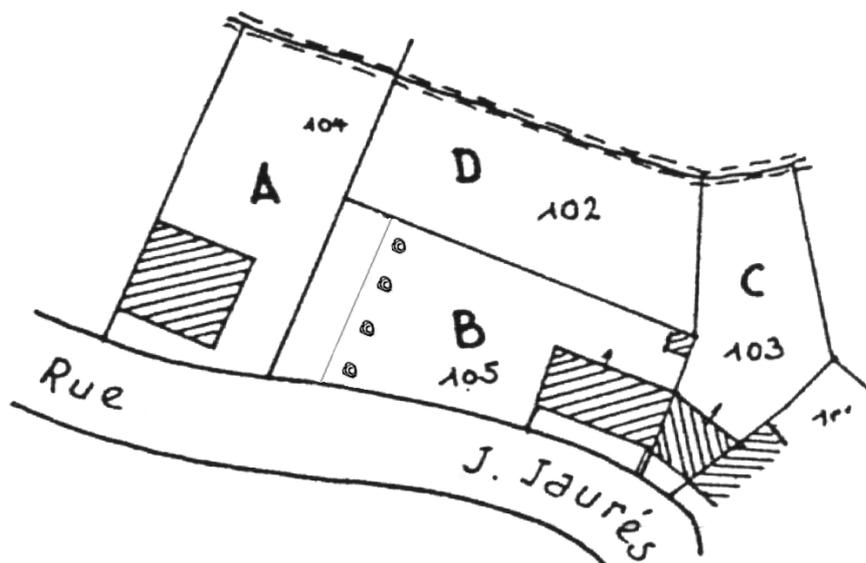
La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

Accès : passage entre la voie publique et une propriété, un bâtiment, un chantier ou un terrain.

Voirie : ensemble de voies de circulation du domaine public ou privé.

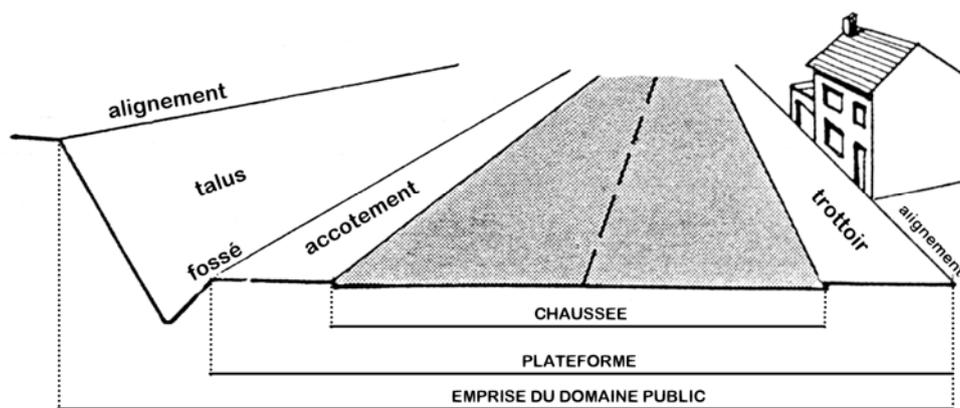
- Passage aménagé sur fond voisin



Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

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

- Emprise du domaine public



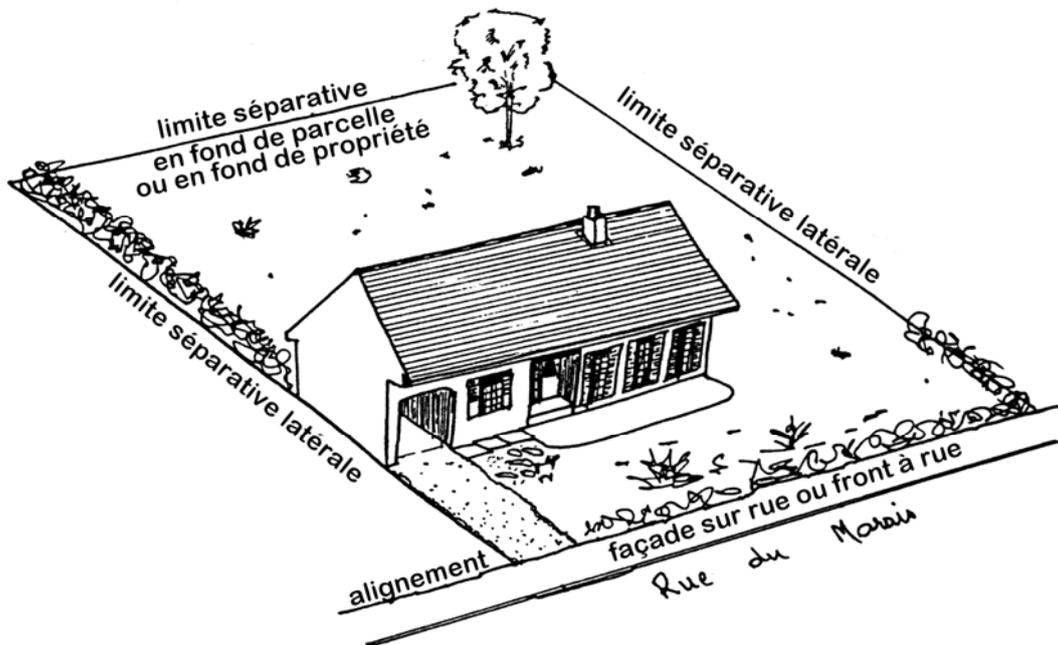
L'implantation des constructions se régleme par rapport à l'alignement ou par rapport à l'axe de la voie.

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

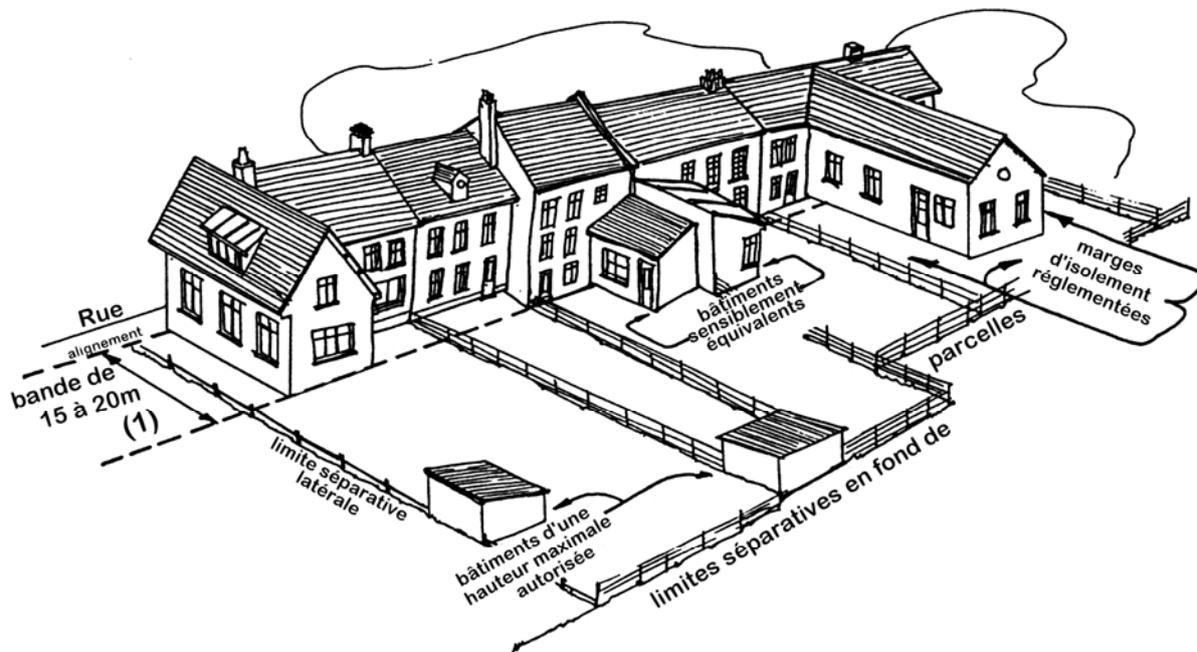
Le retrait : en arrière d'une ligne déterminée (ex : alignement). Il s'agit de la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Définitions



- Possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

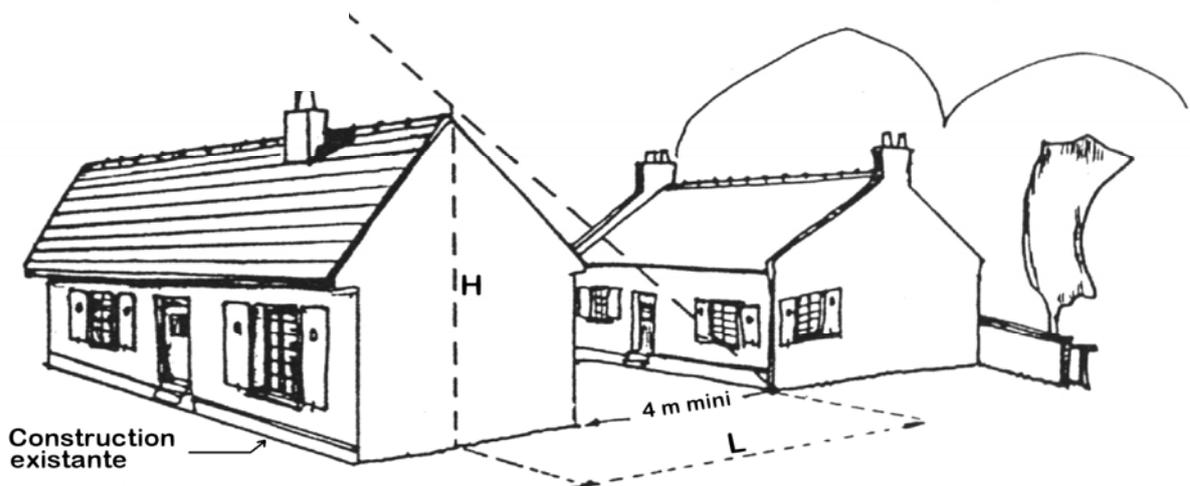


(1) bande à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent, suivant le cas, être implantées sur limites séparatives.

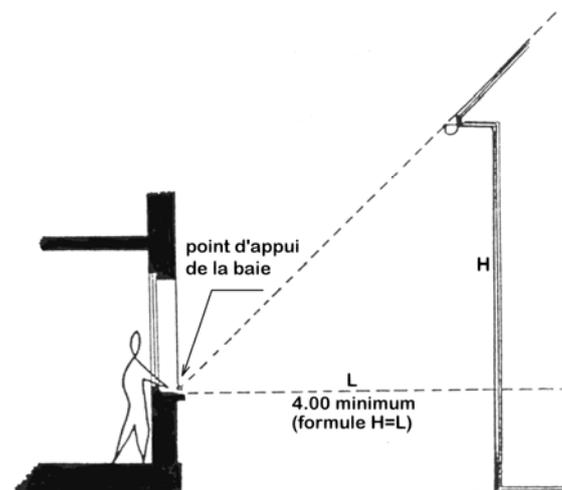
La limite séparative sépare les propriétés privées.

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

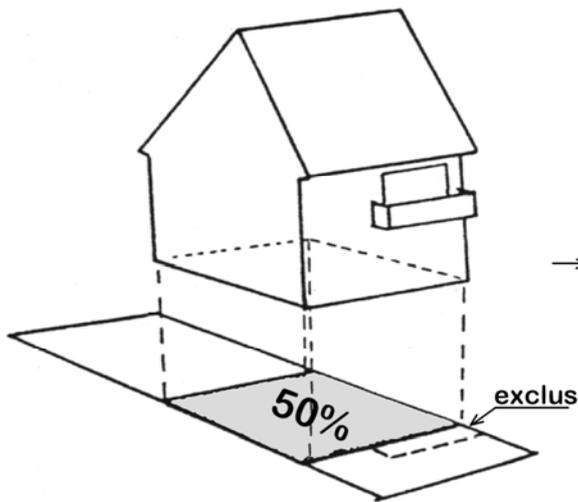
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



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



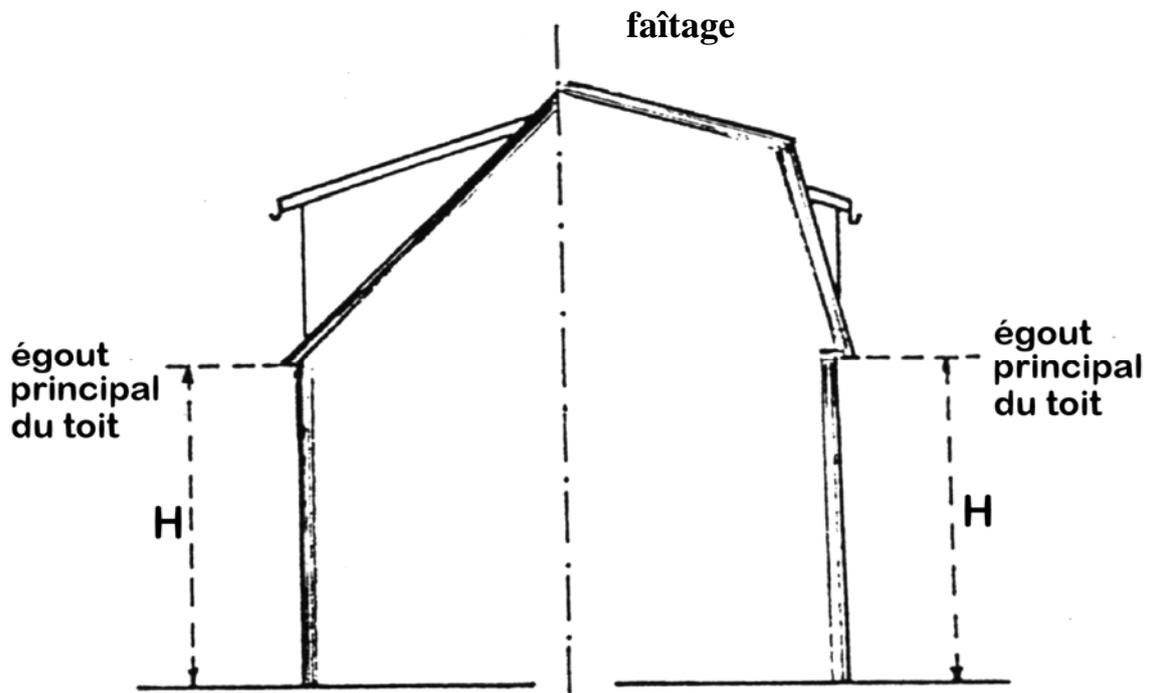
Article 9: EMPRISE AU SOL



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

Article 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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



Article 11: ASPECTS EXTERIEURS

Modénatures : Ensemble des moulures et formes constituant le profil général d'une construction. Par la combinaison des saillants et des retraits, des jeux d'ombre et de lumière, les modénatures permettent de reconnaître des styles, des époques ou des lieux précis d'une construction.

Clin. :Se dit d'une construction dont les planches, qui forment les murs, sont légèrement superposées les unes aux autres, comme les ardoises d'un toit

Article 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Liste d'essences locales recommandées pour les jardins d'agrément :

ARBRES

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

ARBUSTES

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