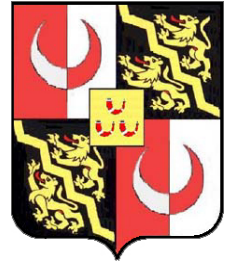

Achiet le Grand



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Projet Approuvé le :

10 janvier 2008

10 janvier 2008

Table des matières

Introduction.....	3
Dispositions Générales.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	45
EXTRAIT DE LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES.....	49
Liste des Essences Locales:.....	50

Introduction

Le règlement du P.L.U. a pour mission de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Il est composé des textes écrits et des documents graphiques qui en font aussi partie juridiquement.

Le PLU est lui composé de cinq parties:

- le rapport de présentation qui expose le diagnostic et les orientations du PLU
- le projet d'aménagement et de développement durable
- les orientations d'aménagements relatives à des quartiers ou des secteurs.
- Le règlement qui inclut articles et cartographie
- les annexes.

Les orientations d'aménagements et le règlement constituent les parties opposables aux tiers.

En effet, le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement. En cas de modification ou de révision, il justifie les changements apportés à ces règles.

Dispositions Générales

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Achiet le Grand

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

a) Dispositions du P.L.U.

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

Les zones urbaines sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- les zones UC et UD affectées principalement à l'habitat individuel ou collectif de petite dimension
- Les zones UH à vocation d'équipements publics.
- Les zones UE à vocation d'activités économiques.

Les zones à urbaniser 1AU et 1AUe sont repérées aux plans de zonage par un indice comportant les lettres AU précédées de l'indice 1 si les équipements périphériques sont suffisants pour accueillir le projet.

Les zones agricoles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont :

- les zones A à vocation agricole.

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

Les modalités d'application des règlements des zones urbaines et naturelles sont récapitulées dans le titre V qui rappelle certaines obligations et précise en outre la définition de diverses terminologies.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe intitulée « emplacements réservés » ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

b) Report de divers périmètres à titre d'information :

Sont reportés, à titre d'information, sur les plans de servitudes, conformément à la légende :

- les zones d'exposition au bruit

ARTICLE III - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

I. Se superposent entre autres les dispositions ci-après du Code de Urbanisme

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

A- Par les articles R 111-2 – R 111-3-2 - R 111-4 - R 111.14.2- R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) - si les constructions sont de nature

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2.)

b) si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R111-3)

c) si les constructions sont prévues 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 des constructions envisagées, notamment en matière de défense contre l'incendie (article R.111-4).

B Par l'article R 111-14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, ou leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

C Par l'article R 111.15 qui stipule que le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article

R 122-22.

D- Par l'article R 111-21 qui stipule que 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.

2°/ Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer 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 123-5)

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

C- intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L123-7)

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

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

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

4°/ L'article L 421-5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de 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 ».

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

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

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R 140-13 et R 410-14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :

- La loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville »
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »
- La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « loi sur les déchets »
- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la lutte contre le bruit.
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'y rapportant.
- La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

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

- Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U. et ce, durant une période minimale de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (L 315-2 du CU).
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...
- **la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992** relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13), ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en 5 catégories.

III – S'ajoutent aux dispositions du P.L.U.

- Les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756, 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999

concernant l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

- Les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756, 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 concernant l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
- Les articles L 571-9 et 10 du code de l'environnement.
- le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements.
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre à l'égard du bruit, classement des autoroutes et des voies ferrées du département du Pas de Calais
- l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures de transport terrestre à l'égard du bruit, classement des routes nationales du département du Pas de Calais
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestre à l'égard du bruit, classement des routes départementales du département du Pas de Calais
- Le Porté à Connaissance

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte constituant le centre de l'agglomération et les abords de l'axe de circulation principal du bourg. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces, aux activités et services non nuisants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles UC.1 à UC.2

ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les bâtiments annexes de plus de 20m² de S.H.O.B. ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.
- Les bâtiments annexes à vocation d'élevage d'animaux tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.

ARTICLE UC. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension et la transformation des bâtiments ou d'installations liées à l'exploitation agricole.
- Les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées dans la mesure où :
 1. Toutes les dispositions utiles soient prises pour permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels au milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles UC.3 à UC.13

ARTICLE UC. 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise de 8 mètres minimum.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UC. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Zone desservie par un collecteur et station d'épuration

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. (système unitaire).

Distribution en électricité et télécommunications

Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que leurs branchements doivent être enterrés.

ARTICLE UC. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription particulière

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.
- D'autres règles peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un terrain ne peut recevoir une construction à usage d'habitation que s'il satisfait à la condition suivante :

- avoir une façade d'au moins 10 m.
- Il n'est pas fait application de cette règle pour le comblement ou la reconstruction des « dents creuses » ainsi que pour les constructions à vocation sociale.

L'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- En front à rue, dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long d'une limite séparative que lorsque la construction projetée n'excède pas 20 m² et que la hauteur de faîtage est inférieure à 3 m.
- Nonobstant les dispositions ci-dessus, en front à rue dans une bande maximale de 20 m

mesurée à partir de l'alignement, les constructions d'habitation autorisées pour le comblement des « dents creuses » doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

La marge d'isolement ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'une seule autorisation de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être aménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction ne peut dépasser 10 mètres à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF etc...)

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

ARTICLE UC. 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, les formes et aspect extérieur du bâtiment d'origine sont admis. De même, s'il s'agit d'une extension de moins de 20 % de la surface de la construction initiale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques
- Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux, revêtements et de la toiture.

Les murs et façades :

Les murs et façades des bâtiments annexes, garages et des extensions seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale (formes, matériaux, couleurs).

Toutefois, les annexes isolées sont admis en bois.

La toiture:

Pour les constructions principales à usage d'habitation, seule l'utilisation de tuiles ou ardoises est autorisée.

D'une façon générale, les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes par une toiture à 2 pans principaux symétriques d'une inclinaison de 35° à 60°. toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de toitures (notamment terrasses, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Des toitures terrasses partielles, ainsi que des toitures avec pentes asymétriques peuvent être autorisées pour les volumes principaux dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Les clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées par une haie vive de hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Toutefois un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire voie devra être masquée par la haie.

- Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,50 m.
- Les haies seront composées d'essences locales.

Les murs d'intimité sont autorisés sur 5 m de longueur et 2 m de hauteur dans le prolongement arrière d'une construction existante. Ils seront du même matériau que la construction ou éventuellement en bois.

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre de construction, avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les établissements commerciaux et à usage de bureaux , il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de la surface hors œuvre nette
- Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Les arbres à haute tige d'une hauteur supérieure à 5 mètres devront être situés également à au moins 5 mètres des limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitat et aux services et activités qui en constituent le complément.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles UD.1 à UD.2

ARTICLE UD.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les annexes de plus de 20 m² de S.H.O.B. ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.
- Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit de porcs et les établissements de volailles soumis à la législation sur les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés.

ARTICLE UD. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension et la transformation des bâtiments ou d'installations liées à l'exploitation agricole.
- Les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées dans la mesure où :
 1. Ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants.
 2. Toutes les dispositions utiles soient prises pour permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels au milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles UD.3 à UD.13

ARTICLE UD. 3 – ACCES ET VOIRIE

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 cet accès.

I) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès sur la voie publique doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions. Des accès multiples pourront éventuellement être admis s'ils se justifient.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages sont interdits. Ceux de 3 à 5 doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Il doit être réservé en plus la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE UD. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Zone desservie par un collecteur et station d'épuration

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

Distribution en électricité et télécommunications

Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que leurs branchements doivent être enterrés.

ARTICLE UD. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription particulière

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à

- 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.
- 15 mètres des emprises des voies ferroviaires

D'autres règles peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

ARTICLE UD. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un terrain ne peut recevoir une construction à usage d'habitation que s'il satisfait aux conditions suivantes :

- Un terrain doit avoir une façade de 18 mètres.

Toutefois, la construction sur des terrains existants ne remplissant pas ces conditions est autorisée pour permettre :

- l'édification d'un garage particulier
- la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants.
- L'implantation de constructions liées aux équipements publics.

L'implantation des constructions sur limites séparatives n'est pas possible.

MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

$$L = H / 2 \text{ avec un minimum de 3 mètres.}$$

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres (abris de jardin, chenils, etc...). Elle peut également être réduite dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UD. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %

ARTICLE UD. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :

la hauteur à l'égout de toiture ne peut dépasser 10 mètres.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF etc...)

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

ARTICLE UD. 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, les formes et aspect extérieur du bâtiment d'origine pourront être reproduits. De même, s'il s'agit d'une extension de moins de 20 % de la surface de la construction initiale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux, revêtements et de la toiture.
- Le niveau de la dalle du rez de chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 20 centimètres.

Les murs et façades :

Les murs et façades des bâtiments annexes, garages et des extensions seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale (formes, matériaux, couleurs).

Toutefois, les annexes isolées sont admis en bois.

La toiture:

Pour les constructions principales à usage d'habitation, seule l'utilisation de tuiles ou ardoises est autorisée.

D'une façon générale, les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes par une toiture à 2 pans principaux symétriques d'une inclinaison de 35° à 60°. toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de toitures (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Des toitures terrasses partielles, ainsi que des toitures avec pentes asymétriques peuvent être autorisées pour les volumes principaux dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées par une haie vive de hauteur inférieure à 1,80 mètre. Ou par un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,80 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire-voie devra être masquée par la haie.

Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,50 mètres.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les murs d'intimité sont autorisés sur 5 m de longueur et 2 m de hauteur dans le prolongement arrière d'une construction existante. Ils seront du même matériau que la construction ou éventuellement en bois.

Exception :

les constructions à vocation d'équipement public peuvent déroger aux contraintes énoncées au présent article.

ARTICLE UD. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements commerciaux ou d'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de la surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la S.H.O.N. (y compris pour les bâtiments publics).

- Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UD. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, dépôt ou stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Les arbres à haute tige d'une hauteur supérieure à 5 mètres devront être situés également à au moins 5 mètres des limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD.14

ARTICLE UD. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à vocation d'équipements publics, collectifs, sportifs et de loisirs.

- *Au lieudit « le buisson kendrier », il s'agit du lagunage de traitement des eaux usées et une réserve foncière nécessaire à son extension*
- *Au lieudit « le Moulin », il s'agit d'équipements sportifs*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles UH.1 à UH.2

ARTICLE UH. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées incompatibles avec la destination de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les décharges, cimetières de voitures et dépôts de tous objets et matériaux,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles destinées au gardiennage des établissements autorisés.

ARTICLE UH. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées:

- les installations et équipements liés aux services et équipements publics, collectifs, sportifs et de loisirs.
- Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation de ces installations et équipements.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles UH.3 à UH.13

ARTICLE UH. 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la

protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UH. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

II) Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

C) Distribution en électricité et télécommunications

Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

ARTICLE UH. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription particulière

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- D'autres règles peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

ARTICLE UH. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I) IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UH. 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE UH. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (à l'égout du toit) ne pourra excéder 15 mètres.

ARTICLE UH. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et annexes devront participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades donnant sur les voies.

ARTICLE UH. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UH. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être obligatoirement plantés et aménagés en espaces verts. Ils devront couvrir au minimum 20 % de la surface de chacun des lots. Le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.14

ARTICLE UH. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à vocation d'activités économiques industrielles ou artisanales, de bureaux, commerces ainsi que celles comportant les infrastructures ferroviaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles UE.1 à UE.2

ARTICLE UE. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations classées incompatibles avec la destination de la zone,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les décharges, cimetières de voitures et dépôts de tous objets et matériaux,
- Les constructions provisoires à caractère précaire, baraquements, abris fixes ou mobiles, à l'exclusion de celles nécessaires au déroulement du chantier,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles destinées au gardiennage des établissements autorisés.

ARTICLE UE. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des dispositions particulières destinées à les rendre compatibles avec le milieu environnant et à éviter les nuisances et dangers éventuels, toutes constructions à usage d'activité économique et commerciale à l'exception de celles expressément interdites par l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles UE.3 à UE.13

ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.
- Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 5 mètres.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UE. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

II) Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

C) Distribution en électricité et télécommunications

Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

ARTICLE UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m d'une emprise publique.
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux-points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres : $L = H / 2$ avec un minimum de 5 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul des prospects la hauteur des cheminées et des autres éléments ponctuels de superstructure.

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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque fragment de façade, doit satisfaire aux exigences de sécurité.

Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments sur chaque unité foncière créée ne peut dépasser 60 %.

ARTICLE UE. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (à l'égout du toit) ne pourra excéder 15 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume.

ARTICLE UE. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Les établissements industriels, commerciaux et d'entrepôts devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UE. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites d'emprise devront être plantées d'arbres, de buissons ou de haies d'essences locales sauf si cet espace correspond aux accès et aux stationnements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE.14

ARTICLE UE. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle comporte des terres qui, en raison de leur intérêt agricole, doivent rester affectées à la culture ou à l'élevage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles A.1 à A.2

ARTICLE A.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux admis à l'article A2.

ARTICLE A. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- La création, l'extension et la transformation des bâtiments ou d'installations liées à l'exploitation agricole.
- Les activités à caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, sous réserve qu'elles soient limitées à la satisfaction des besoins de chaque exploitation en matière de stockage, conditionnement, transformation ou d'élevage.
- A titre accessoire et complémentaire à l'activité agricole, les activités touristiques et notamment l'aménagement et la transformation des corps de ferme en chambre d'hôtes, en gîte rural et en chambres d'étudiants.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation du type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé ou à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées sur les parcelles attenantes au corps de fermes, soit à moins de 100 mètres.
- L'implantation d'éoliennes

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles A.3 à A.13

ARTICLE A. 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

II) Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

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

B) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune

stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

C) Eaux résiduaires agricoles

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

Toutefois, le rejet des eaux résultant du lavage de la laiterie est autorisé dans le réseau public après traitement.

Distribution en électricité et télécommunications

Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que les branchements doivent également être enterrés.

ARTICLE A. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de:

- 10 mètres par rapport à l'alignement.
- 15 mètres des emprises des voies ferroviaires

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

La construction en limite séparative n'est pas possible

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points

(H = L). Cette distance ne peut être inférieure à 5m.

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 m.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité :

- La hauteur à l'égout des toitures ne peut dépasser 10 mètres

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes EDF etc...).

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées principalement par une haie vive ou un grillage de hauteur inférieure à 2,50 mètres. Toutefois, une partie pleine de 0,80 mètre maximum pourra être mise en place.

Les haies seront composées d'essences locales.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments à usage agricole devront être masqués par un rideau végétal pour lequel l'essence utilisée devra, à maturité, avoir une hauteur équivalente à l'égout de toit du bâtiment.

Les arbres à haute tige d'une hauteur supérieure à 5 mètres devront être situés également à au

moins 5 mètres des limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14

ARTICLE A. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs à caractère naturel non équipée destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles 1AU.1 à 1AU.2

ARTICLE 1AU.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les annexes de plus de 20m² de S.H.O.N. ou de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage.
- Les constructions à usage de commerce, hôtellerie, restauration, artisanat, bureaux et de services de plus de 200m² de S.H.O.N.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.

ARTICLE 1AU . 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce, hôtellerie, restauration, artisanat
- Les constructions à usage de bureaux et de services

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles 1AU.3 à 1AU.13

ARTICLE 1AU . 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise de 8 mètres minimum.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE 1AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

II) Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

C) Distribution en électricité et télécommunications

Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que les branchements doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU . 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription particulière

ARTICLE 1AU . 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire

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

Un terrain ne peut recevoir une construction à usage d'habitation que s'il satisfait aux conditions suivantes :

- Un terrain doit avoir une largeur minimale de façade de 18 mètres.

L'implantation des constructions sur limites séparatives n'est pas possible.

MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU . 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface des parcelles.

ARTICLE 1AU . 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures.

la hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

ARTICLE 1AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Elles ne doivent pas correspondre à un pastiche d'un type d'habitat non courant dans le Nord de la France.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques
- Les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux, revêtements et de la toiture.
- Le niveau de la dalle du rez de chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 20 centimètres.

Les murs et façades :

Les murs et façades des bâtiments annexes, garages et des extensions seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale (formes, matériaux, couleurs).

La toiture:

Pour les constructions principales à usage d'habitation, seule l'utilisation de tuiles ou ardoises est autorisée.

D'une façon générale, les constructions à usage d'habitation doivent être couvertes par une toiture à 2 pans principaux symétriques d'une inclinaison de 35° à 60°. toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de toitures (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Des toitures terrasses partielles, ainsi que des toitures avec pentes asymétriques peuvent être autorisées pour les volumes principaux dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées par une haie vive ou un grillage de hauteur inférieure à 1,80 mètre. Toutefois un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,80 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire voie devra être masquée par la haie.

Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,50 m.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les murs d'intimité sont autorisés sur 5 m de longueur et 2 m de hauteur dans le prolongement arrière d'une construction existante. Ils seront du même matériau que la construction ou en bois.

ARTICLE 1AU . 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements commerciaux ou d'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de la surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la S.H.O.N. (y compris pour les bâtiments publics).

- Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE 1AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, dépôt ou stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Les arbres à haute tige d'une hauteur supérieure à 5 mètres devront être situés également à au moins 5 mètres des limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU .14

ARTICLE 1AU . 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont essentiellement destinées à accueillir des activités économiques industrielles ou artisanales, de bureaux, commerce.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles 1AUe.1 à 1AUe.2

ARTICLE 1AUe.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations classées incompatibles avec la destination de la zone
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les décharges, cimetières de voitures et dépôts de tous objets et matériaux,
- Les constructions provisoires à caractère précaire, baraquements, abris fixes ou mobiles, à l'exclusion de celles nécessaires au déroulement du chantier,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles destinées au gardiennage des établissements autorisés.

ARTICLE 1AUe. 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des dispositions particulières destinées à les rendre compatibles avec le milieu environnant et à éviter les nuisances et dangers éventuels, toutes constructions à usage d'activité économique et commerciale à l'exception de celles expressément interdites par l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles 1AUe.3 à 1AUe.13

ARTICLE 1AUe. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.
- Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 5 mètres.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUe. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en garantissant une pression de caractéristiques suffisantes.

II) Assainissement

A) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une

évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

III) Distribution en électricité et télécommunications

Lorsque les réseaux de distribution électrique et de télécommunication sont souterrains, les branchements doivent également être enterrés.

ARTICLE 1AUe. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune surface minimale est imposée

ARTICLE 1AUe.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres : $L = H / 2$ avec un minimum de 5 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul de la hauteur les cheminées et les éléments ponctuels de superstructure.

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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque fragment de façade, doit satisfaire aux exigences de sécurité.

Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUe. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments sur chaque unité foncière créée ne peut dépasser 60 %.

ARTICLE 1AUe. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (à l'égout du toit) ne pourra excéder 15 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques et économiques, notamment les cheminées et autres superstructures de faible emprise ou de faible volume.

ARTICLE 1AUe. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUe. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Les établissements industriels, commerciaux et d'entrepôts devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement déchargement et de manutention sans encombrer la voie publique.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE 1AUe. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites d'emprise devront être plantées d'arbres, de buissons ou de haies d'essences locales sauf si cet espace correspond aux accès et aux stationnements.

Pour la zone 1AUe située au lieudit « La voie des onze ». Un merlon boisé d'une largeur minimale de 6 mètres sera implanté au nord de cette zone de façon à limiter les nuisances sonores et visuelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe .14

ARTICLE 1AUe. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

EXTRAIT DE LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941

PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES

ARCHEOLOGIQUES

ANNEXE AU REGLEMENT

Extrait de la Loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

TITRE III - DES DECOUVERTES FORTUITES -

ARTICLE 14

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Secrétaire Général des beaux-arts ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le secrétaire général des beaux-arts peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'État ou après autorisation de l'État, dans les conditions prévues aux chapitres 1er et II du présent décret.

A titre provisoire, le Secrétaire Général des beaux-arts peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Liste des Essences Locales:

Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)

Poirier sauvage (*Pyrus pyrastrer*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)

Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparias*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilias cordata*)

Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viome mancienne (*Viburnum lantana*)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers
Cerisiers
Pruniers

(Variétés régionales)

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03 20 67 03 51