Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE WANNEHAIN

PREFECTURE DU NORD
13 MAI 2019

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 21 MAR. 2019

Le Maire

Mairie de WANNEHAIN * Nord *

Verdi Conseil
80 rue de Marcq
B.P.49
59441 Wasquehal Cedex

verdi
Sensible à vos ambitions

4.3

SOMMAIRE ET PRÉAMBULE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 9
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 23
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 30

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 36

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 38
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 44

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 50

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 51

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 58

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 59

TITRE VI- ANNEXES DOCUMENTAIRES 64

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME:

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de WANNEHAIN.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES:

I. LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

1 ° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.
Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants:

- La zone urbaine mixte ayant un caractère central, correspondant au tissu ancien du village: UA
- La zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions du village: UB
- Les zones urbaines mixtes de moyenne densité, correspondant aux extensions récentes du village: UC
- La zone urbaine mixte, correspondant au hameau « du Bureau » : UD

2° Les zones à urbaniser, insuffisamment ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre
Les zones à urbaniser comprennent les zones:

- Les zones 1AU à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.
- La zone 1AUE, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation artisanale.

3° La zone A, zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les dispositions du Titre IV s'appliquent à ces zones.

4° Les zones N, zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V.

II. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAITRE :

1 ° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

2° Les risques connus sur le territoire communal.

3° Les exploitations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérées au titre du L123-3-1.

4 ° Les éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de patrimoine à

protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

5 ° Zone à dominante humide du SDAGE

Les ZDH sont des zones où il existe une très forte probabilité qu'elles soient des zones humides. L'existence présumée d'une telle zone humide n'y a cependant pas été confirmée et doit encore être étudiée pour caractériser définitivement la zone.

Le PLUi doit prévoir les conditions nécessaires pour les préserver. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.

Sur l'ensemble des zones (sauf caractérisation ayant démonter le caractère non humide), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (tels que drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

ARTICLE III: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS:

I - SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT ENTRE AUTRES LES DISPOSITIONS CI-APRES DU CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées par les articles R 111-2 à R111-5 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.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations.

3°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) L'article r151-21 Alinéa 3 qui indique que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local

d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de Lille Métropole approuvé le 10 Février 2017..
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) adopté par le comité de bassin le 16 Octobre 2015.
- 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 Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1).

III - SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (L442-9 et suivants).

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère central. Cette zone correspond au village ancien.

Cette zone comprend des « éléments de patrimoine à protéger » repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UAa permettant des opérations plus denses.

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

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous certaines conditions :

- Les établissements à usage de bureaux, commerces ou artisanats et l'extension des

exploitations agricoles existantes 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 plus 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 exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à 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 ET LES ACCES

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

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes ou à créer répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Les voies privées doivent avoir une largeur d'emprise adaptée aux besoins de sécurité. Dans le cadre de la réalisation de plusieurs lots une largeur de 4 mètres est exigée.
Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise 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 faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ACCES

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

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

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

EAUX PLUVIALES

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

EAUX RESIDENTIELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

4 - DISTRIBUTION EDF-GDF-FRANCE TELECOM-TÉLÉDISTRIBUTION

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

ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

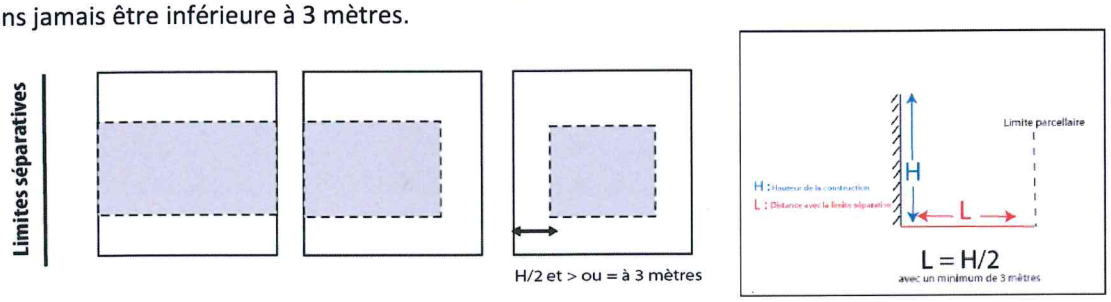
La façade à rue des constructions doit être édifiée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées. Pour les parcelles d'angle, cette règle ne peut s'appliquer qu'à l'une des façades concernées.
Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions existantes

sur les parcelles contiguës.
Dans le cas d'une construction en second rideaux un retrait de 5 mètres est exigé.
En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

En secteur UAa : La façade à rue des constructions peut également être implantée en retrait.

ARTICLE UA.7 : L'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 de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture de plus de 3,20 mètres.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisés, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 15 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,20 mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m²) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 100% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou artisanat.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités (bureaux, commerces, artisanat), le calcul se basera sur une emprise de 100% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UAa : L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à trois niveaux, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

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

PRINCIPE GENERAL :

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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50° ainsi que les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.
Les pans coupés et les brisis sont autorisés et les coyaux sont interdits.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres sous la forme de « murs d'intimités »

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue desservant l'unité foncière.

ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 10 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain réservés au stationnement et à la desserte au minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les

citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être aménagés de tel sorte que les équipements soient masqués.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous certaines conditions :

- L'extension des bureaux, commerces, locaux d'artisanat existants, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à 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 ET LES ACCES

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

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes ou à créer répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Les voies privées doivent avoir une largeur d'emprise adaptée aux besoins de sécurité. Dans le cadre de la réalisation de plusieurs lots une largeur de 4 mètres est exigée.
Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise 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 faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ACCES

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - DISTRIBUTION EDF-GDF-FRANCE TELECOM-TÉLÉDISTRIBUTION

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

ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

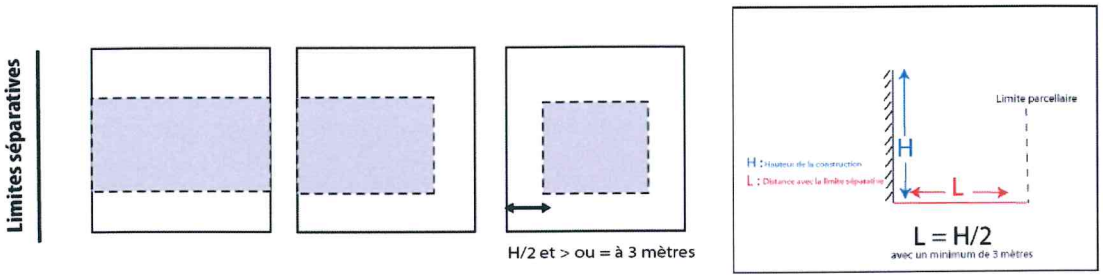
ARTICLE UB.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue de toute construction doit être implantée soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, soit à l'alignement dans le cas de la réalisation d'un projet d'ensemble. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions existantes sur les parcelles contiguës.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UB.7 : L'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 de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture de plus de 3,20 mètres.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisés, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 15 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,20 mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m^2) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activités et de services.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités (bureaux, commerces, artisanat), le calcul se basera sur une emprise de 80% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à trois niveaux, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+ un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

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

PRINCIPE GENERAL :

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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.
Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide, - soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :
- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue desservant l'unité foncière.

ARTICLE UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 15 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m^2 de terrain au minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBLLITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des

constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat pavillonnaire, de faible densité. Cette zone contient un secteur Uci, reprenant les terrains inventoriés dans le cadre du « recensement des zones inondées ».

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE UC.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE UC.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Uci :

Sont autorisés sous conditions:

- La reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation.
- Les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².
- Le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante.

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les plaques de soubassement ne sont pas autorisées.

Dans les secteurs Uc :

Sont admis sous conditions:

- L'extension des bureaux, commerces, locaux d'artisanat existants, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les établissements à usage artisanal ou commercial de surface inférieure à 500 m2, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, ils satisfont à la législation en vigueur et à condition qu'ils correspondent à des besoins liés au caractère de la zone et à son fonctionnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

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

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes ou à créer répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Les voies privées doivent avoir une largeur d'emprise adaptée aux besoins de sécurité. Dans le cadre de la réalisation de plusieurs lots une largeur de 4 mètres est exigée.
Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.
Les voies privées doivent avoir une largeur d'emprise adaptée aux besoins de sécurité.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ACCES

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

ARTICLE UC.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - DISTRIBUTION EDF-GDF-FRANCE TELECOM-TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE UC.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINSCONSTRUCTIBLES

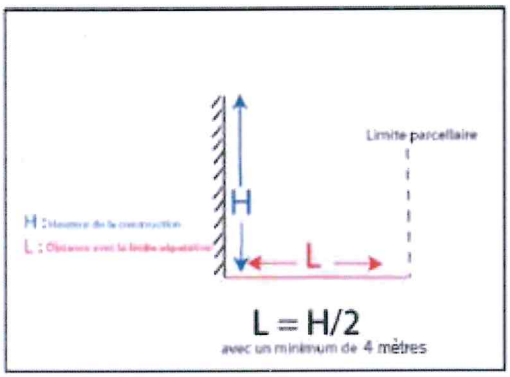
Non règlementé

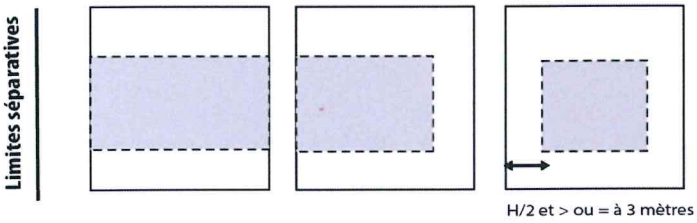
ARTICLE UC.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue de toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions existantes sur les parcelles contiguës.
Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à compter de l'axe des chemins piétonniers existants, modifiés ou à créer.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.
En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE UC.7 : L'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 de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.





Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture de plus de 3,20 mètres.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension
au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
En ce qui concerne les abris de jardin et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit

inférieure à 15 m² de surface de plancher et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,20 mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m²) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UC.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.

UCi ?

ARTICLE UC.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux, dont un seul niveau de combles aménageables ou non (soit R de C + un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres dont 0,7 m de rehausse en UCi.

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

PRINCIPE GENERAL :

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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°. Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres hormis en zone UCi.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UC.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue desservant l'unité foncière.

ARTICLE UC.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m^2 de terrain au minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat de très faible densité, correspondant au hameau « du Bureau ».

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

ARTICLE UD.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les éoliennes.

ARTICLE UD.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous certaines conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisés.
- L'extension des bureaux, commerces, locaux d'artisanat existants, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION IL - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

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

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes ou à créer répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Les voies privées doivent avoir une largeur d'emprise adaptée aux besoins de sécurité. Dans le cadre de la réalisation de plusieurs lots une largeur de 4 mètres est exigée.

ACCES

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

ARTICLE UD.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - ASSAINISSEMENT

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

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

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

EAUX PLUVIALES

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - DISTRIBUTION EDF-GDF-FRANCE TELECOM-TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE UD.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

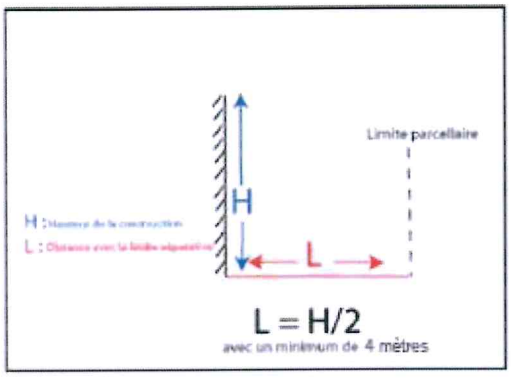
ARTICLE UD.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade à rue de toute construction doit être implantée soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, soit à l'alignement dans le cas de la réalisation d'un projet d'ensemble. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions existantes sur les parcelles contiguës.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UD.7 : L'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 de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 15 m^2 de surface de plancher et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,20 mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m^2) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UD.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UD.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à trois niveaux, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+ un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres.

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

PRINCIPE GÉNÉRAL:

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.
Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UD.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue desservant l'unité foncière.

ARTICLE UD.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m^2 de terrain au minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de

haie.

SECTION III - POSSIBLLITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation mixte à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir de l'habitat et les services liés à l'habitat. Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes,
- Les caves en sous-sols,
- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents,
- Les remblais exceptés ceux strictement nécessaires à la surélévation de la construction.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, sont admis :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat et de services liés à l'habitat, érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les

écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES DOMESTIQUES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATION / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION:

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

ARTICLE 1AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

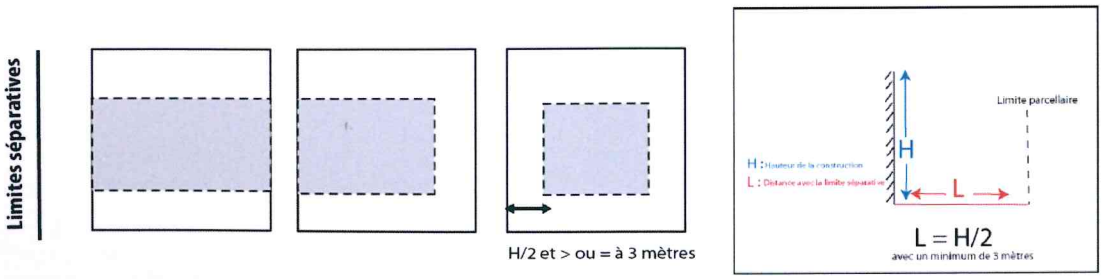
Non règlementé

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

La façade à rue de toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, soit à m'alignement dans le cas de la réalisation d'un projet d'ensemble.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.
En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée:
- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture

de plus de 3,20 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (surface de plancher inférieure à 25 m²) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à trois niveaux, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+ un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE 1AU.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GÉNÉRAL:

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.
Sont en sus autorisés en limite séparative les murs pleins ou constitués d'un dispositif opaque sur une profondeur de 6 mètres.

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

ARTICLE 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au

minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme, de faible densité, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales.

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE 1 AUE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées aux activités artisanales et commerciales, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites notamment:

- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés,
- de caravanes, d'abris autres, qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers. -
  Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les éoliennes.
- Les antennes téléphoniques

ARTICLE 1 AUE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les constructions et installations à vocation d'activité artisanale érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont également autorisés dans les mêmes conditions :

- les bureaux, les bâtiments de stockage, d'entreposage et leurs annexes, liés aux activités artisanales,
- la création, l'extension et la modification des installations classées soumises à enregistrement ou déclaration à condition :
  _ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
  _ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, .. .), incendie, explosion, ...], _ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
  _ et qu'elles soient indispensables à l'activité prévue sur le site.
- les locaux à usage d'habitation sous réserve que ce logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité et soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable.
- les équipements d'infrastructure et de superstructure.
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- les clôtures.
- Les commerces liés à une activité artisanale existante ou à créer et qui en constituent le complément.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

La zone est desservie par le délaissé de la route départementale. Aucun accès ne sera autorisé à partir de la nouvelle route départementale n° 93.

ACCES:

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie Qui les dessert. Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres, avec une chaussée de 6 mètres minimum.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes:

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

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

EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain

TELECOMMUNICATION / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION :

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

ARTICLE 1AUE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

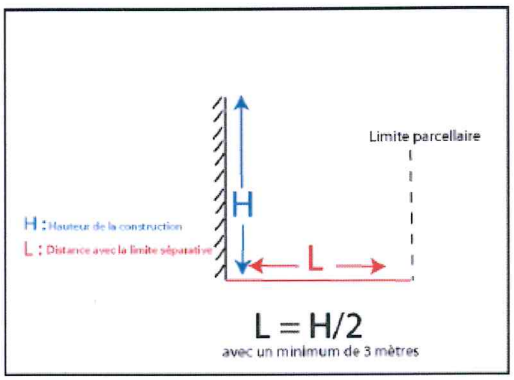
ARTICLE 1AUE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue de toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 m par rapport

à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement.
En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE 1 AUE. 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMTES SEPARATIVES

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



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 1 AUE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1 AUE.9 : L'EMPRISE. AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUE.10 ; LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE 1AUE.11 : L'ASPECT EXTÊRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÊNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL:

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 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.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT

Les aspects autorisés pour les constructions sont soit issus de matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique, la tuile ...), soit de matériaux contemporains de teintes sombres (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents, le verre .. .)..
Les couvertures visibles du domaine public doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

OUVERTURE:

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

LES ANNEXES ET EXTENSIONS:

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires, Les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES:

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1 AUE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies publiques.
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 services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le nombre de places de stationnement des véhicules est également déterminé en tenant

compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

ARTICLE 1AUE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE CE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, C'AIRES CE JEUX ET CE LOISIRS, ET CE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Les espaces verts au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les espaces libres de construction doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m^2 d'espaces libres.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 1.00 m2 de terrain.
Les aires de plus de 10 places doivent en outre être ceinturées de haies vives, dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.
Les dépôts, les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieur, et autres installations techniques doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPA NON DU SOL

ARTICLE 1AUE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale...) et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1AUE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, et les services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le caractère de la zone. Cette zone contient des secteurs Ai et Ar, reprenant les terrains inventoriés dans le cadre du « recensement des zones inondées » et un secteur Ab reprenant le périmètre de la plaine de Bouvines.
Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.
Dans les secteurs Ai toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article A.2.
En outre dans les secteurs Ar Sont interdit :

- les caves en sous-sols,
- la réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents,
- les remblais, exceptés ceux strictement nécessaires à la surélévation de la construction.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs Ai :

Sont autorisés sous conditions et par dérogation:

- La construction de bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations.

Dans les secteurs Ar :

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface hors œuvre brute de moins de 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans la zone A

Sont admis :

Les extensions et les annexes des constructions à usages d'habitation uniquement :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 210 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement y compris les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole:

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural:

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...) ;
- L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

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 fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées...

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction autorisée à la Section I, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.
A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité

avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

EFFLUENTS AGRICOLES :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

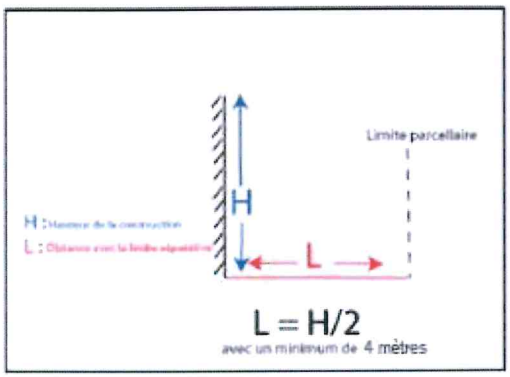
Non règlementé.

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

La façade à rue des constructions et installations autorisées doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.
En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations agricoles de toutes sortes doivent être implantés à 25 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à deux niveaux, dont un seul niveau de combles aménageables inclus (R de C + un seul niveau de combles aménageables).

Les constructions agricoles sont limitées à 13 mètres.

ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GÉNÉRAL:

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.
Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES OU LIEES A L'AGRICULTURE :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant.
- Les couleurs sombres retenues pour les matériaux de façade et de couverture doivent garantir une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal, décrit dans l'article 13.

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies publiques.
Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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 services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Toute construction doit être accompagnée d'un programme de plantations basé sur les trois points suivants :

- Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m^2 d'espaces libres.
- Les limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité.

Cette zone comprend un « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123- 1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

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

ARTICLE N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N uniquement:

- les installations liées au terrain de sports existant.

<u>Les extensions et les annexes des constructions à usages d'habitation uniquement :</u>

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes en lien avec les activités forestières se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction autorisée à la Section 1, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.
A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES:

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes:

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

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

EAUX PLUVIALES:

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

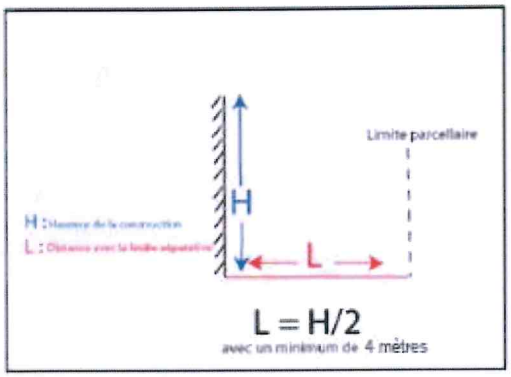
Non règlementé

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade à rue des constructions et installations autorisées doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE N.7 : L'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 de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée 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 N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE N.1 0 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, est limitée à deux niveaux, dont un seul niveau de combles aménageables (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables).

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

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
L'emploi de couleurs criardes est interdit.
Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.
Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions d'habitation

- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.

- Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m^2 d'espaces libres. - Les limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D·OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE VI- ANNEXES DOCUMENTAIRES

Les essences locales

Les éléments énoncés ci-dessous s'adressent aux particuliers désireux d'embellir leur jardin ou les espaces libres environnants leur construction. Ils sont donnés à titre indicatif et peuvent être complétés par les listes produites notamment par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.

LISTES DE VEGETAUX A EVITER :

- Laurier
- Cyprès
- Thuyas ...

PRÉCONISATION D'ESPÈCES VÉGÉTALES :

1 - ARBRES DE HAUTE TIGE

- *Acer platanoïdes*	Érable plane
- *Quercus robur*	Chêne pédonculé
- *Salix alba*	Saule blanc
- *Bétula verrucosa*	Bouleau blanc
- *Tilia platyphyllos*	Tilleul à grandes feuilles
- *Acer campestris*	Érable champêtre
- *Alnus glutinosa*	Aulne
- *Malus sylvestris*	Pommier sauvage
- *Prunus avium*	Cerisier des oiseaux
- *Carpinus betulus*	Charme
- *Acer pseudoplatanus*	Erable sycomore
- *Fraxinus excelsior*	Frêne commun

2 - BOSQUETS, HAUTEUR 3 M ET PLUS

- *Frangula alnus*	Bourdaine
- *Cornus mas*	Cornouiller mâle
- *Ilex aquifolium*	Houx
- *Corylus avellana*	Noisetier
- *Prunus spinosa*	Prunellier
- *Viburnum opulus*	Viorne obier
- *Acer campestre*	Érable champêtre
- *Alnus glutinosa*	Aulne glutineux
- *Quercus robur*	Chêne pédonculé
- *Cornus sanguinéa*	Cornouiller sanguin
- *Euonymus europaeus*	Fusain d'Europe
- *Carpinus betulus*	Charme
- *Hedera helix*	Lierre
- *Prunus spinosa*	Prunellier

3 - BOSQUETS, HAUTEUR 2 M ET PLUS

- *Viburnum lantana*	Viorne mancienne
- *Hedera helix*	Lierre
- *Rosa arvensis*	Rosier
- *Ribes alpinium*	Groseillier
- *Salix repens « Nitida »*	Saule rampant
- *Symphoricarpos chenaultii*	Symphorine

4 – ARBRES ISOLES LE LONG DES FOSSES

- *Salix alba*	Saule blanc
- *Alnus glutinosa*	Aulne glutineux
- *Salix viminalis*	

5 -ARBRES CONVENANT POUR LA FORMATION D'ARBRES EN TETARD

- *Salix alba*	Saule blanc
- *Carpinus betulus*	Charme

6 - HAIE CHAMPETRE

- *Crataegus monogyna*	Aubépine
- *Carpinus betulus*	Charmille
- *Ligustrum*	Troène
- *Hedera helix (en complément)*	Lierre
- *Prunus spinosa*	Prunellier
- *Euonymus europaeus*	Fusain d'Europe