

FONTAINE-VALENTIN

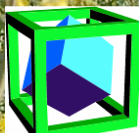
PLU

Règlement

Révision du P.O.S.
Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

Document approuvé par le conseil municipal du 22 février 2012

chargé d'études
du P.L.U.



Perspectives
Yves et Gauvain ALEXANDRE urbanistes
3, Chemin de la Petite Ferme - 76890 BUTOT
Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97



A chaque zone de ce règlement correspondent quatorze articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront pour chaque zone:

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

- les modes interdits ou soumis à conditions spéciales Art. 1 et 2

II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- les conditions de desserte en voirie Art. 3
- les conditions de desserte par les réseaux Art. 4
- les caractéristiques nécessaires des terrains Art. 5
- pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :
 - aux emprises publiques Art. 6
 - aux limites de propriétés voisines Art. 7
 - aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle Art. 8
- l'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Art. 9
- les hauteurs maximales autorisées Art. 10
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions Art. 11
- les conditions de stationnement Art. 12
- les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer Art. 13

III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- les surfaces de planchers qui peuvent être construites par le COS Art. 14

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FONTAINE-LE-DUN.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R-111-2 (salubrité et sécurité publique)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R-111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R-111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 (cf. annexe) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R-111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

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

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines comprennent quatre secteurs:

- le secteur Ud à vocation principale d'habitat dense du centre ancien
- le secteur Uh à vocation principale d'habitat
- le secteur Uc à vocation principale de commerces et de services
- le secteur Uj à vocation principale d'habitat proche de la sucrerie
- le secteur Ux1 à vocation principale d'activité industrielle dense
- le secteur Ux2 à vocation d'activité industrielle moins dense

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur.

Les zones urbaines comprennent deux secteurs:

- le secteur AUa à vocation principale d'habitat, dont l'aménagement est autorisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur des blocs cohérents. Les différentes opérations pourront être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global.
- le secteur AUb à vocation principale d'habitat, dans les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3 - Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent trois secteurs :

- le secteur A strict où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- le secteur Ah, correspondant à de petits terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

- le secteur Ag, correspondant à un terrain partiellement bâti, où les nouvelles constructions sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

4 - Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent quatre secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains naturels
- le secteur Nh, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ns, correspondant au terrain de foot, où les constructions et aménagements d'équipements sportifs sont autorisés, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

5 – Hors du périmètre d'études du futur PPRI, les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.

Il est rappelé que dans le périmètre d'études du futur PPRI (qui est précisé sur le plan de zonage) et en l'attente de son approbation, les règles qui figurent dans les documents en cours d'études seront prises en compte dans le cadre de l'application de l'article L111-2 du code de l'urbanisme.

6 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales. Les plans de zonage figurent les risques identifiés au 5 janvier 2011.

7 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

8 – Le périmètre d'application de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme pour la réalisation de logements sociaux.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud, Uh, Uc ET Uj

Qualification de la zone

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ud a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale. Il correspond au centre ancien dense de Fontaine-le-Dun.

Le secteur Uh a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale.

Le secteur Uc a pour vocation principale le commerce et les services, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale.

Le secteur Uj a pour vocation principale l'habitat, dans une situation proche de la sucrerie.

Tous ces secteurs sont susceptibles d'être concernés par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte noir repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UdUhUcUj1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.2 La démolition de toute construction, dans les secteurs Uc et Ud, sans obtention d'un permis de démolir (le permis de démolir n'est pas exigé pour un bâtiment menaçant ruine ou pour un immeuble insalubre, ni si la démolition doit être effectuée en application d'une décision de justice devenue définitive).

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.5 Le camping et le stationnement des caravanes.

1.6 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :
- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.8 A l'intérieur des périmètres de danger désignés sur le plan de zonage, toute construction à l'exception de celles qui sont désignées à l'article 2.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.10 Les exploitations agricoles et forestières

Article UdUhUcUj 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 L'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Dans le secteur Uh, la création et l'extension des bâtiments à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (de type olfactive, sonore, visuelle, sanitaire) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 Dans le secteur Uc, la création et l'extension des bâtiments à destination commerciale.

2.4 Dans le secteur Uc, la création et l'extension des bâtiments à destination artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (de type olfactive, sonore, visuelle, sanitaire) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 A l'intérieur du périmètre de dangers Zpel repéré sur le plan de zonage, les aménagements et extension des installations industrielles existantes, les nouvelles ICPE compatibles (sans effets domino ou n'empêchant pas la bonne gestion des situations d'urgence)

2.6 A l'intérieur du périmètre de dangers Zel, repéré sur le plan de zonage, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination, les

changements de destination et les nouvelles constructions sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements

2.7 A l'intérieur du périmètre de dangers Zbv, repéré sur le plan de zonage, les constructions adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

2.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines, délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

- les annexes de faible emprise, jointives ou non

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UdUhUcUj 3 - Accès et voirie

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

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.4 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

3.5 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.6 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article UdUhUcUj 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article UdUhUcUj 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

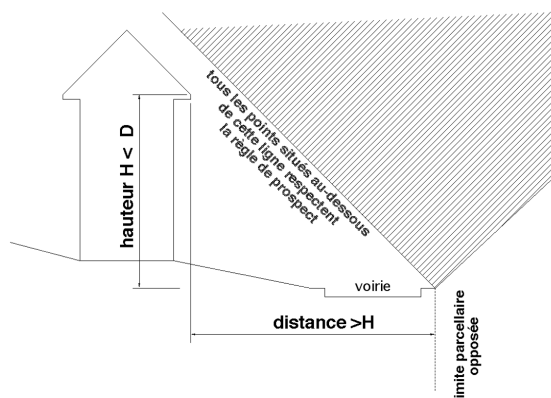
- Les nouvelles constructions nécessitant un dispositif d'assainissement autonome doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
- L'agrandissement des constructions existantes disposant d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, sous condition que l'installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

Article UdUhUcUj 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

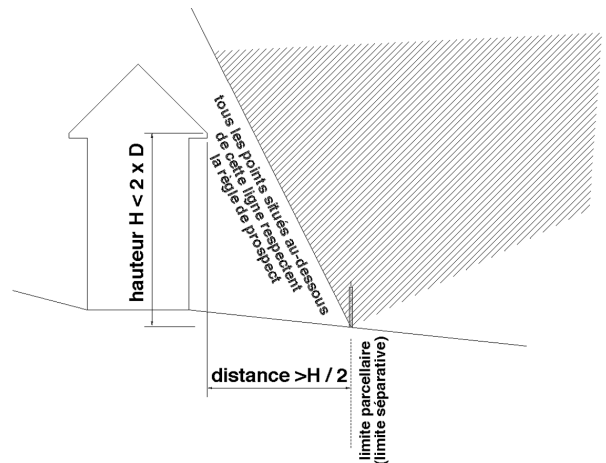
- soit être implantées en limite du domaine public,
- soit être implantée dans un alignement de fait,
- soit observer un écartement minimal de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

6.1 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



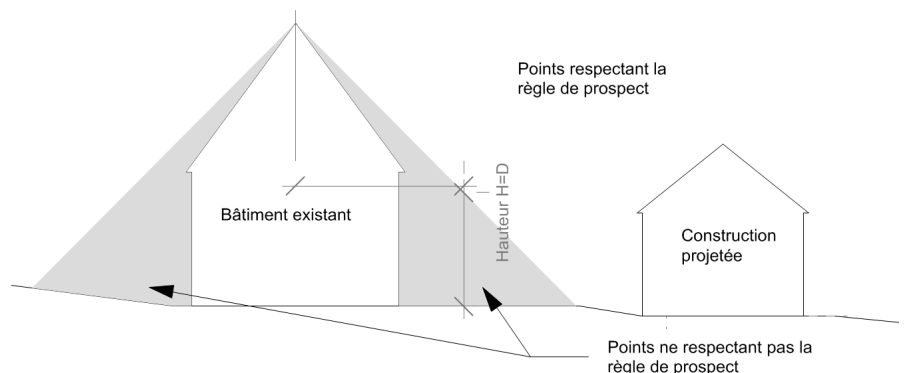
Article UdUhUcUj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



Article UdUhUcUj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



Article UdUhUcUj 9 - Emprise au sol

Pas de prescription spéciale.

Article UdUhUcUj 10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ni 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 Toutefois dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété dans les volumes, une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée et 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pourra être autorisée pour des immeubles représentant

ensemble moins de 40 % de l'emprise au sol totale des constructions de l'ensemble à l'exclusion des annexes.

10.3 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article UdUhUcUj 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 Façades

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc, les teintes trop claires et les couleurs trop soutenues.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaings non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.6 Les colombages anciens devront rester apparents, et ne pas être peints (ils pourront être huilés à l'huile de lin, ou être lasurés).

11.3.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur,

paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue (moins de 15m² de surface hors œuvre brute).

11.4.3 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.4 Dans le secteur Ud, les toitures seront couvertes par des ardoises naturelles adaptées à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. Par exception, sur les constructions anciennes, d'autres matériaux traditionnels de qualité (tuile de terre cuite par exemple) pourront être utilisés s'ils sont déjà présents.

Enfin, dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, d'autres matériaux de qualité pourront être acceptés.

11.4.5 Dans les secteurs Uh et Uc, les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.5 Clôtures

11.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'un végétal ou de tout autre dispositif à claire-voie.

11.5.2. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.5.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Article UdUhUcUj 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
 - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
 - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les bâtiments artisanaux et de bureaux :
 - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions
- pour les bâtiments commerciaux :
 - . 1 place pour 40m² de surface hors œuvre nette

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

Article UdUhUcUj 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 Obligation de planter:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles ou collectives la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 10 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs

13.3.3 Dans les autres cas, lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2500 m², 20 % de cette superficie doit être traité en espace vert.

Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation de voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m² par logement. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.

13.4 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UdUhUcUj 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1 Dans le secteur Ud,

- le COS applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixé à 2
- pour les autres constructions le COS applicable est fixé à 0,8.

14.2 Dans le secteur Uh,

- le COS applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixé à 2
- pour les autres constructions le COS applicable est fixé à 0,4.

14.3 Dans le secteur Uc,

- le COS applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixé à 2
- il n'est pas fixé de COS pour les commerces
- pour les autres constructions le COS applicable est fixé à 0,8.

14.2 Dans le secteur Uj,

- le COS applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixé à 2
- pour les autres constructions le COS applicable est fixé à 0,25.

14.4 Dans les secteurs Uc et Ud, un COS de 1,5 peut être autorisé pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes, en vue de chercher une harmonisation des hauteurs ainsi que pour les aménagements de locaux sanitaires (salle de bains, WC, etc.).

14.5 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Energétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux1 ET Ux2

Qualification de la zone

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ux1 a pour vocation principale l'industrie.

Le secteur Ux2 a pour vocation principale d'accueillir les aménagements, installations et constructions nécessaires à la bonne gestion des effluents des activités du secteur Ux1.

Ces secteurs sont susceptibles d'être concernés par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte noir repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article Ux1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non désignées à l'article 2.

1.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :
- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.3 A l'intérieur des périmètres de danger désignés sur le plan de zonage, toute construction à l'exception de celles qui sont désignées à l'article 2.

Article Ux2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur Ux1, les constructions, installations et aménagements à destination industrielle.

2.2 Dans le secteur Ux1, les habitations directement liées à l'activité industrielle existante (logement de gardien).

2.3 Dans le secteur Ux2, les aménagements, installations et constructions nécessaires à la bonne gestion des effluents des activités du secteur Ux1.

2.3 A l'intérieur du périmètre de dangers Zels repéré sur le plan de zonage, les constructions et installations industrielles ayant un lien avec l'activité à l'origine des risques

2.4 A l'intérieur du périmètre de dangers Zpel repéré sur le plan de zonage, les aménagements et extension des installations industrielles existantes, les nouvelles ICPE compatibles (sans effets domino ou n'empêchant pas la bonne gestion des situations d'urgence)

2.5 A l'intérieur du périmètre de dangers Zel, repéré sur le plan de zonage, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination, les changements de destination et les nouvelles constructions sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements

2.6 A l'intérieur du périmètre de dangers Zbv, repéré sur le plan de zonage, les constructions adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- les annexes de faible emprise, jointives ou non
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.9 Les dépôts de terres et matériaux à l'air libre à condition qu'ils soient directement liés à l'activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes dispositions devront être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé. Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante.
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

Article Ux4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement afin de rendre les effluents compatibles avec le rejet dans le milieu naturel.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être

- au maximum contenues ou absorbées en totalité ou partiellement sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- les surplus seront évacués selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article Ux5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription spéciale.

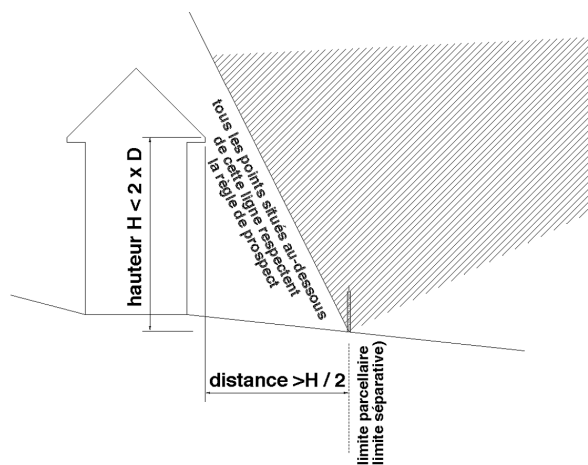
Article Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et extensions doivent observer un recul de :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux,
- 10 m de l'axe des autres voies.

Article Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



Article Ux8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article Ux9 - Emprise au sol

9.1 La projection au sol des constructions closes et ouvertes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur Ux2.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles.

Article Ux10 - Hauteur des constructions

Pas de prescription spéciale dans le secteur Ux1.

Dans le secteur Ux2, la hauteur des constructions ne dépassera pas 15m.

Article Ux11 - Aspect extérieur

11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

11.2 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes pastel, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.3 Les parties de bureaux et d'entrepôts pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.4 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.

Article Ux12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, devra être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.

Article Ux13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.2 Obligation de planter:

13.2.1 Il est demandé que les nouveaux bâtiments créés en périphérie du secteur Ux1 s'intègre le plus possible dans l'environnement, notamment par le choix des matériaux et par la réalisation de rideaux d'arbres destinés à atténuer leur impact dans le paysage

13.2.2 Les espaces de service, parcs de stationnement automobiles de plus de 250m², bâtiments annexes, aires de livraison ou de stockage doivent être masqués par un rideau d'arbres continu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription spéciale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Le secteur AUa a une vocation principale d'habitat. Son aménagement devra respecter l'objectif de mixité sociale : 30% des logements réalisés devront être à caractère locatif social.

Le secteur AUb a une vocation principale d'habitat.

Ces secteurs sont susceptibles d'être concernés par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur (formée par le secteur indicé a ou b), ou non fixées à l'article 2

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.4 Le camping et le stationnement des caravanes.

1.5 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :
- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur AUa, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.

Au moins 30% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

L'opération pourra intégrer, dans la mesure où leur ampleur ne dénature pas la vocation principal d'habitat, des constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 Dans le secteur AUb, les constructions à usage principal d'habitat prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

L'opération pourra intégrer, dans la mesure où leur ampleur ne dénature pas la vocation principal d'habitat, des constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.3 L'extension (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) ou le changement de destination des bâtiments existants (vers commerce, artisanat ou bureau), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 La création de logements par changement de destination, y compris de leurs annexes.

2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

- les annexes de faible emprise, jointives ou non

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

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

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.4 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

3.5 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.6 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

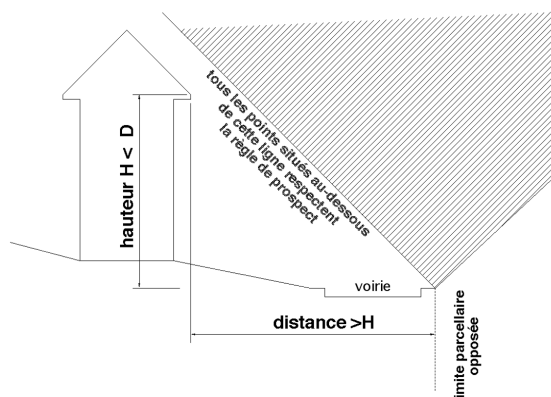
Pas de prescription spéciale.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

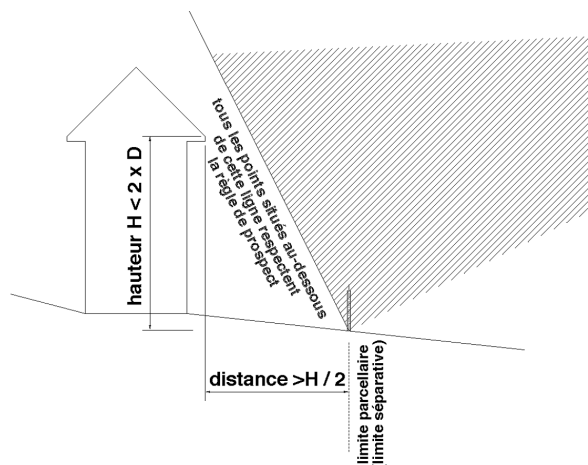
- soit être implantées en limite du domaine public,
- soit être implantée dans un alignement de fait,
- soit observer un écartement minimal de 3 m par rapport au domaine public.

6.1 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

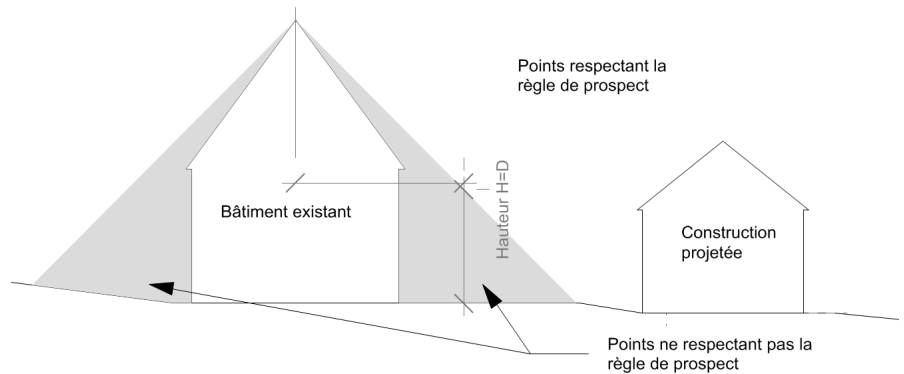
7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



7.2 Les nouvelles constructions devront être éloignées de 15 m au moins du pied des arbres de haut-jet identifiés dans des espaces boisés classés sur le document graphique.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



Article AU9 - Emprise au sol

Pas de prescription spéciale.

Article AU10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ni 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article AU11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 Façades

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc, les teintes trop claires et les couleurs trop soutenues.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue (moins de 15m² de surface hors œuvre brute).

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.5 Clôtures

11.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'un végétal ou de tout autre dispositif à claire-voie.

11.5.2. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.5.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
 - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
 - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les bâtiments artisanaux et de bureaux :
 - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions
- pour les bâtiments commerciaux :
 - . 1 place pour 40m² de surface hors œuvre nette

Article AU13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 Obligation de planter:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles ou collectives la réalisation d'espaces verts publics (10% minimum de la surface totale du terrain) est impérative pour tout ensemble comportant plus de 10 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs

13.3.3 Dans les autres cas, lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2500 m², 20 % de cette superficie doit être traité en espace vert.

Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation de voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m² par logement.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.

13.3.4 Dans le secteur AUb, une haie composée d'arbres d'essence traditionnelle (haie brise-vent de haut jet ou haie libre en taillis, sur talus) doit être plantée à la limite avec la zone A là où elle n'existe pas encore.

13.4 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1 Le COS applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixé à 2

14.2 Pour les autres constructions le COS applicable est fixé à 0,40 dans le secteur AUa et 0,35 dans le secteur AUb.

14.3 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (SAUF LES SECTEURS AG ET AH)

Qualification de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est susceptible d'être concernée par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non désignées à l'article 2.

1.2 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue :

- toute construction nouvelle,

- tout agrandissement ou annexe de plus de 30m² à une construction existante de moins de 150m² de surface hors œuvre nette.

- tout agrandissement ou annexe entraînant une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20% pour les constructions de plus de 150m² de surface hors œuvre nette.

- tout changement de destination ayant pour conséquence d'augmenter le nombre de logements.

- tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.

1.5 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.3 A l'intérieur des périmètres de danger désignés sur le plan de zonage, toute construction à l'exception de celles qui sont désignées à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 A condition que leur localisation ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées les bâtiments, installations et habitations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.

2.2 Les carrières servant à marrer les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

2.4 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.5 A l'intérieur du périmètre de dangers Zel, repéré sur le plan de zonage, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination, les changements de destination et les nouvelles constructions sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements

2.6 A l'intérieur du périmètre de dangers Zbv, repéré sur le plan de zonage, les constructions adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de terrain, délimités sur les plans graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

et pour les seules constructions liées à l'exploitation agricole :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- les annexes de faible emprise, jointives ou non
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain
- la mise en conformité des installations agricoles

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

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

3.2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

3.3 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.5 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.1.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

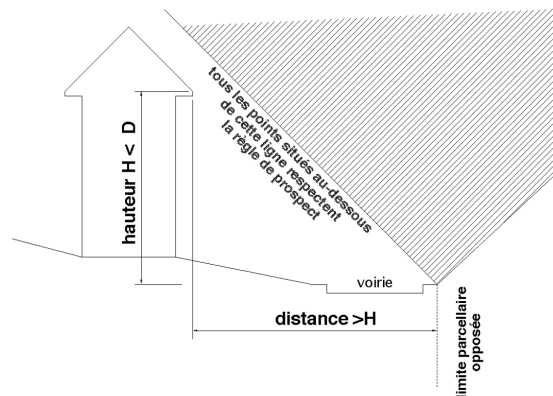
Article A5 - Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions nécessitant un dispositif d'assainissement autonome doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

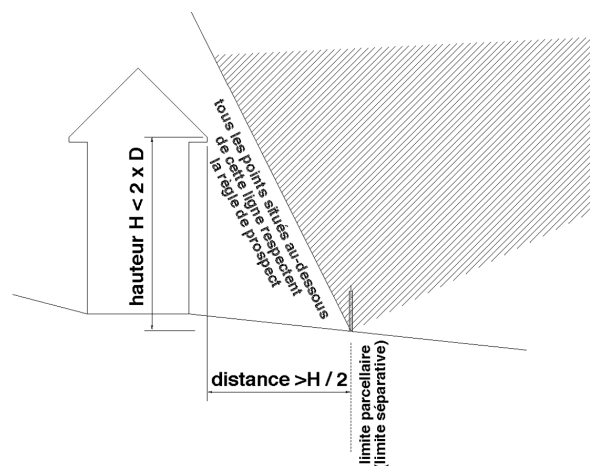
6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite du domaine public, soit observer un écartement un écartement minimal de 3 m.

6.1 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article A9 - Emprise au sol

Pas de prescription spéciale

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute habitation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ni 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 La hauteur des bâtiments et installations agricoles ne devra pas excéder 14m.

10.3 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article A11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 Façades

11.3.1 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc et les teintes trop claires.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.3 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.4 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.5 Clôtures

11.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'un végétal ou de tout autre dispositif à claire-voie.

11.5.2. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.5.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Article A12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription spéciale.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ag ET Ah

Qualification de la zone

Dans le secteur Ag, seule la construction d'habitation est autorisée, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Ah, seuls le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes est autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont susceptibles d'être concernés par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AgAh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations non désignés à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.4 Le camping et le stationnement des caravanes.

1.5 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

Article AgAh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur Ah, l'extension (y compris sous forme d'annexe) des constructions existantes, dans la limite de 40% de surface hors œuvre nette en plus

2.2 Dans le secteur Ah, le changement de destination et l'extension (dans les termes de l'article précédent) des bâtiments identifiés en rouge dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), sous les conditions que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole
- que les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- que les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.3 Dans le secteur Ah, la création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (de type olfactive, sonore, visuelle, sanitaire) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 Dans le secteur Ag, les nouvelles constructions à destination d'habitation et l'extension des bâtiments existants.

2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- les annexes de faible emprise, jointives ou non
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AgAh3 - Accès et voirie

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

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.4 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

3.5 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.6 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article AgAh4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares,) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article Agh5 - Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

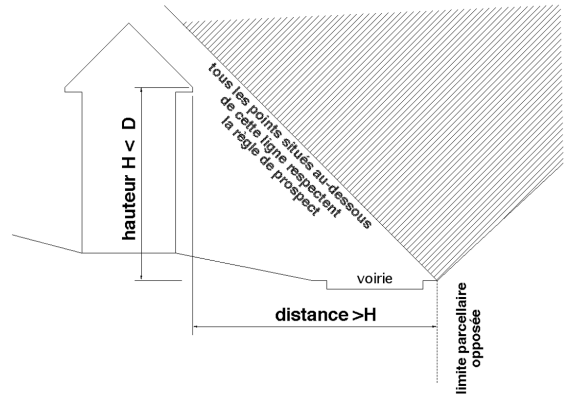
- Les nouvelles constructions nécessitant un dispositif d'assainissement autonome doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
- L'agrandissement des constructions existantes disposant d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, sous condition que l'installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

Article AgAh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

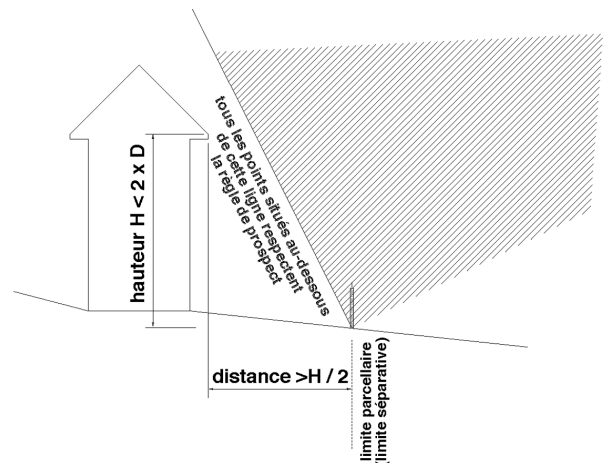
- soit être implantées en limite du domaine public,
- soit être implantée dans un alignement de fait,
- soit observer un écartement un écartement minimal de 3 m par rapport au domaine public.

6.1 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



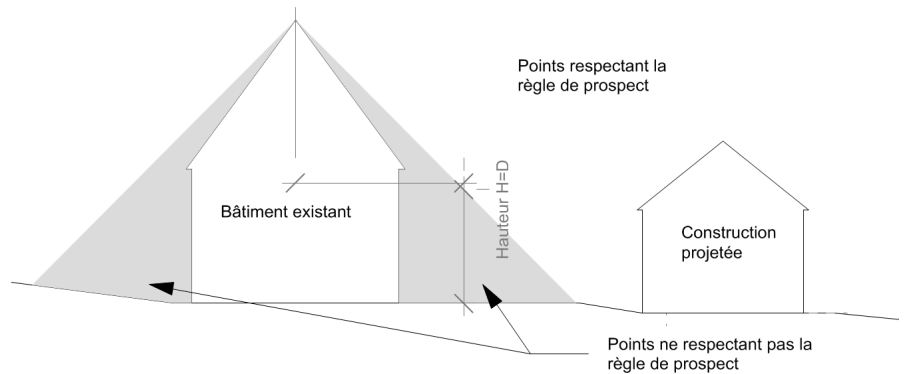
Article AgAh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



Article AgAh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



Article AgAh9 - Emprise au sol

9.1 Dans le secteur Ag, la projection au sol des constructions ne doit pas excéder 3,5% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Ah, la projection au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

9.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles.

Article AgAh10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ni 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article AgAh11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 Façades

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc, les teintes trop claires et les couleurs trop soutenues.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.6 Les colombages anciens devront rester apparents, et ne pas être peint (ils pourront être huilés à l'huile de lin, ou être lasurés).

11.3.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont

également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.5 Clôtures

11.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'un végétal ou de tout autre dispositif à claire-voie.

11.5.2. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.5.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Article AgAh12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
 - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
 - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les bâtiments d'activités :
 - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions
- pour les bâtiments commerciaux :
 - . 1 place pour 40m² de surface hors œuvre nette

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

Article AgAh13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 Obligation de planter:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles ou collectives la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 10 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs

13.3.3 Dans les autres cas, lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2500 m², 20 % de cette superficie doit être traité en espace vert.

Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation de voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m² par logement.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.

13.4 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AgAh14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription spéciale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone

La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend quatre secteurs :

- le secteur N strict, correspondant à des terrains naturels
- le secteur Nh, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ng, correspondant à un terrain partiellement bâti, où les nouvelles constructions sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ns, correspondant au terrain de foot, où les constructions et aménagements d'équipements sportifs sont autorisés, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

Ces secteurs sont susceptibles d'être concernés par le PPRI de la vallée du Dun (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), proche de son approbation. Le périmètre d'application de ce PPRI comprend tout le territoire de la commune situé à l'ouest d'un trait mixte repéré sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ce périmètre, et en l'attente de son approbation, qui fera de ce PPRI une servitude, il est fait application de ses dispositions actuelles, rappelées dans le rapport de présentation, au titre des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations non désignés à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.4 Le camping et le stationnement des caravanes.

1.5 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :
- toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article 2

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur Nh, l'extension (y compris sous forme d'annexe) des constructions existantes, dans la limite de 40% de surface hors œuvre nette en plus

2.2 Dans le secteur Nh, la création d'habitation par changement de destination.

2.3 Dans le secteur Nh, la création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (de type olfactive, sonore, visuelle, sanitaire) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 Dans le secteur Ng, les nouvelles constructions à destination d'habitation et l'extension des bâtiments existants.

2.5 Dans le secteur Ns, les constructions et aménagements d'intérêt collectif, permettant la pratique d'activités sportives.

2.6 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

- les annexes de faible emprise, jointives ou non

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de terrain

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

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

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.4 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

3.5 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.6 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article N5 - Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

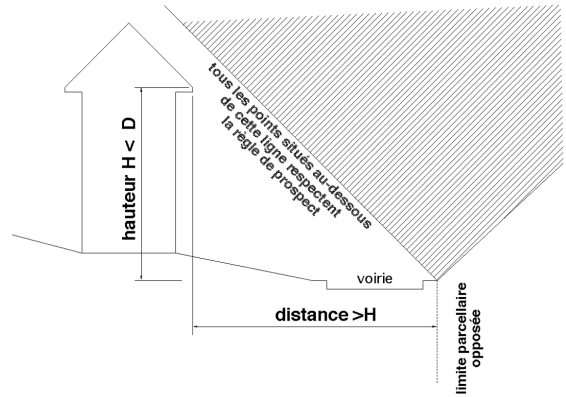
- Les nouvelles constructions nécessitant un dispositif d'assainissement autonome doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
- L'agrandissement des constructions existantes disposant d'un dispositif d'assainissement autonome peuvent être autorisés sans condition de surface minimale de terrain, sous condition que l'installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

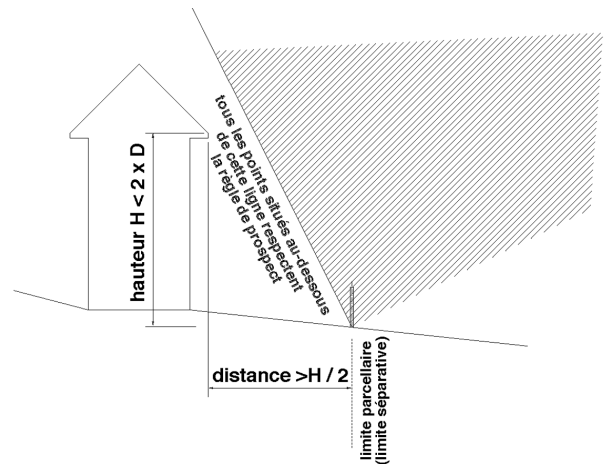
- soit être implantées en limite du domaine public,
- soit être implantée dans un alignement de fait,
- soit observer un écartement un écartement minimal de 3 m par rapport au domaine public.

6.1 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



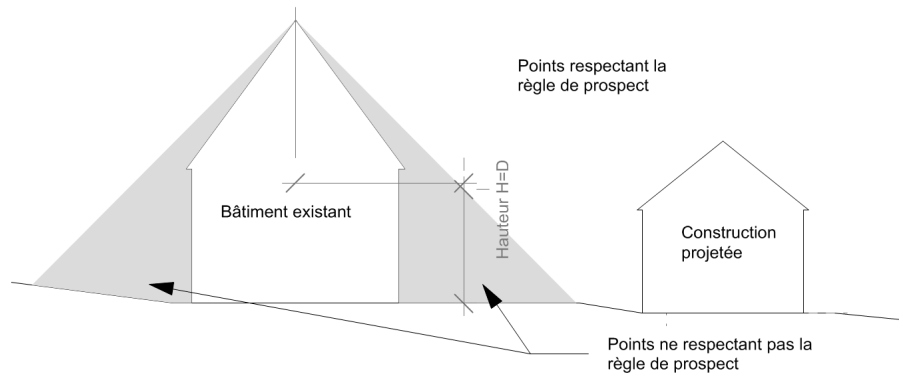
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3 m.



Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tous points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3 m.



Article N9 - Emprise au sol

9.1 Dans le secteur Nh, la projection au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Ns, la projection au sol des constructions ne doit pas excéder 2% de la superficie totale de la parcelle.

9.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles.

Article N10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ni 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 Façades

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc, les teintes trop claires et les couleurs trop soutenues.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.6 Les colombages anciens devront rester apparents, et ne pas être peint (ils pourront être huilés à l'huile de lin, ou être lasurés).

11.3.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont

également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.5 Clôtures

11.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,80 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'un végétal ou de tout autre dispositif à claire-voie.

11.5.2. Les murs de clôture seront réalisés en maçonnerie. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

11.5.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Article N12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
 - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
 - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les bâtiments d'activités :
 - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions
- pour les bâtiments commerciaux :
 - . 1 place pour 40m² de surface hors œuvre nette

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

Article N13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 Obligation de planter:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 2500 m², 20 % de cette superficie doit être traité en espace vert.

13.4 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription spéciale.