

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1, R123-4, R123-9 et R 123.10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLU**

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

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

- ZONE UB et UBr : zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services.
- ZONE UE et UEr : zone urbaine mixte à dominante d'habitat identifiant les extensions linéaires de l'urbanisation ;
- ZONE UEa : correspondant au tissu urbain des hameaux.
- ZONE UH : zone urbaine correspondant au pôle d'équipement existant au centre de la commune ;

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- ZONE 1AUH : zone mixte d'urbanisation future réservée aux équipements publics.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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

- ZONE A : destinée à l'activité agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à

des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts comprenant:
- un secteur Nc identifiant les secteurs naturels réservés à la chasse.
- un secteur NH identifiant l'habitat isolé de la commune.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

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

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

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

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

## **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

### **1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :**

A ) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

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

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

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

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

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

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

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions,

installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics à été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)

-Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

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

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

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

## II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Par ailleurs, pour ce qui est des lotissements, l'article L315-8 du code de l'urbanisme prévoit que :

"Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les

conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables."

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

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

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

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement;

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements;

- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation;

- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

### **IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant**

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

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

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

Il s'agit du tissu urbain de centre bourg de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

La zone comporte également un secteur UBr dans lequel les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité;
- 3 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné ;
- 4 - La création de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de hutte de chasse;
- 6 - Les exhaussements et affouillements des sols hormis ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- 7 - Les plans d'eau supérieurs à une superficie de 30m<sup>2</sup> ;
- 8 - Les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris sous forme de lotissements et d'opérations groupées ;



2 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux et de services;

3 - La construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activité agricole, y compris l'extension des bâtiments d'élevage, lorsqu'ils sont liés à des exploitations existantes dans la zone UB ;

4 - Les groupes de garages de plus de deux unités sont autorisés uniquement s'ils sont intégrés à des opérations groupées de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 3 ;

5 - Les établissements à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées ne seront autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que droguerie, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service... et qu'il ne subsiste par pour le voisinage de risques et de nuisances graves, incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;

6 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et à l'exploitation des services publics.

L'ensemble de ces constructions sont également autorisées dans le secteur UBr sous réserve de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages du 16 décembre 2003.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

## II - Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

### I - Desserte en eau

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

### II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prestations ci-après définies doivent être respectées :

> Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

> Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

> Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

> Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de

celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### IV - Eaux résiduaires

##### 1 - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

##### 2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

#### V - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

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

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain, d'une superficie minimale de 700m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5m uniquement dans les cas où elles sont apignonées sur une construction existante sur le terrain voisin et en bon état.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 50m mesurée à partir de l'alignement. Lorsque la façade du terrain mesuré à l'alignement est inférieure à 15m, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30m mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins.

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

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

## I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

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

b) lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou à l'extension de bâtiments agricoles.

## II - Implantation avec marges d'isolement

### *Marge d'isolement relative :*

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

### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement d'une construction à usage d'habitation qui ne serait pas édifiée sur limites séparatives conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives conformément au I ci-dessus devra être au minimum de  $\geq 1$  m.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

## III - Au niveau des cônes de vue identifiés au plan de zonage

L'implantation sur limite séparative de l'unité foncière est autorisée.

Toutefois si la construction n'est pas édiflée sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans toutefois être inférieure à 4m dans le cas d'un mur percé de baies et 3 m dans le cas d'un mur aveugle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur absolue**

*Construction à usage principal d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables (R, R+C, R+1 ou R+1+C).

*Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

### Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Par ailleurs,

- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes notamment dans le choix des revêtements ;
- les enduits devront rester de couleur claire ou être peints de couleur claire ;

### Les Toitures

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

*Pour les autres constructions :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.



## Les clôtures

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

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

## Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques :

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de construction avec un minimum de deux places de stationnements par logement.

Pour les lotissements, il est exigé, en plus des places exigées ci-dessus, la réalisation de 5 places de stationnement par tranche de 5 logements dont une place minimale pour les Personnes à mobilité Réduite.

#### 2 - Autres constructions

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

### ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

#### Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts visibles depuis la voie de desserte et de taille importante doivent être ceinturés d'un écran de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

#### Au niveau des cônes de vue identifiés au plan de zonage

Les plantations d'arbres de haute tige ne doivent pas fermer la visibilité sur le cœur vert depuis la voie publique.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,70 si les locaux sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial ou artisanal. Le coefficient d'Occupation des sols ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.