

Commune de Tournay



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.2

Règlement Partie écrite

Corinte Consultants 05.61.90.15.52 corinte@wanadoo.fr

ZONE UA	3
ZONE UB	8
ZONE UI	13
ZONE AU	18
ZONE AUI	23
ZONE A	28
ZONE N	33

ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone urbaine du centre du bourg, la zone UA correspond à un tissu urbain où se mêlent habitat ancien traditionnel et habitat plus récent.

Il en résulte des densités d'occupation différentes. Le caractère linéaire sur rue doit être conservé et encouragé.

Le secteur UAa correspond à la bastide.

Dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation (en bleu, secteurs I2 et I3), les constructions nouvelles et les aménagements de bâtiments existants devront respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les aménagements autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances

- dans le secteur UAa les démolitions sont soumises à autorisation (article L 434-1 et suivants : permis de démolir)
- dans la zone représentée en bleu sur la carte de zonage du PPR, au titre du risque inondation, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit en possession d'une preuve suffisante d'une servitude de passage adéquate.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En particulier le long de la RD 817 en agglomération, la réalisation d'aménagements des accès pourra être imposée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute voie ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres sans aménagement terminal sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres, desservant une seule construction pouvant être défendue contre l'incendie.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu

de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements nécessaires aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où le réseau enterré est techniquement impossible, ceux ci seront réalisés en façade à condition qu'ils s'insèrent au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général

Les constructions doivent être implantées

- à l'alignement
- Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être acceptées :

- dans le cas d'adaptation au parcellaire, notamment sur parcelle d'angle ou par rapport au bâti existant ou en fonction de la configuration des lieux
- dans les lotissements et ensembles d'habitation à condition que soient respectées les règles de sécurité

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas mitoyenne des 2 cotés, la distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UA 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, tous éléments fonctionnels exclus.

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, la hauteur devra s'aligner avec une des deux hauteurs mitoyennes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Dans le secteur UAa, les changements de couleur des façades devront être conformes à la palette proposée pour la bastide (disponible en mairie).

En ce sens, les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les types existants : tuiles, ardoises ou matériaux similaires, d'une pente comprise soit entre 25 cm et 35 cm par mètre, soit entre 60 cm et 80cm par mètre selon les matériaux utilisés.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel.

Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1,80 mètre.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m²
- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bureaux
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail,
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet pas la réalisation des places de stationnement une participation pourra être demandée par la Commune.

Article UA 13 : espaces libres – plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone d'extension du bourg à caractère urbain aéré.

Dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation (en bleu, secteurs I2 et I3), les constructions nouvelles et les aménagements de bâtiments existants devront respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- les lotissements à usage d'activités
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les aménagements autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR, au titre du risque inondation, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit en possession d'une preuve suffisante d'une servitude de passage adéquate.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En particulier le long de la RD 817 en agglomération, la réalisation d'aménagements des accès pourra être imposée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute voie ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres sans aménagement terminal sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres, desservant une seule construction.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur et conforme au schéma d'assainissement.

Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En limite de voie, emprise ou domaine public, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels.

Les couvertures seront réalisées soit avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise soit entre 25 et 35 cm par mètre, soit entre 60 et 80 cm par mètre.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage doublée ou non d'une haie végétale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement

- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m²
- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bureaux
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail,
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet pas la réalisation des places de stationnement une participation pourra être demandée par la Commune.

Article UB 13 : espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.40.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ZONE UI

Caractère de la zone :

La zone UI correspond à un ensemble de terrains occupés par des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation (en bleu, secteurs I2 et I3), les constructions nouvelles et les aménagements de bâtiments existants devront respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisée dans l'article UI 2.
- Les constructions à usage agricole
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol autres que ceux imposés par le règlement du PPR

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions et aménagements à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée
- dans les bandes de bruit repérées au plan, les bâtiments à usage d'habitation admis ci-dessus doivent respecter les valeurs d'isolement acoustique.

Article UI 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit en possession d'une preuve suffisante d'une servitude de passage adéquate.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

1 eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées de nature industrielle ou assimilée dans le réseau public d'assainissement est subordonnée aux conditions du gestionnaire du réseau ; le raccordement à ce réseau peut être interdit selon le contenu et le volume des rejets.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 électricité – téléphone

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article UI 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur et conforme au schéma d'assainissement.

Article UI 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En limite de voie, emprise ou domaine public, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure (RD 817 ou de l'A64).

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans le cas d'adaptation au parcellaire ou en fonction de la configuration des lieux, à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations techniques du service public ferroviaire.

Article UI 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés nécessaires à l'activité doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives de 5 mètres de largeur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations techniques du service public ferroviaire.

Article UI 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions sur une même propriété sera de 4,00m.

Article UI 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UI 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point des constructions autres que celles à usage d'habitation, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 16 mètres ; la hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation autorisées, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 7 mètres.

Des dépassements de hauteur seront autorisés

- pour des nécessités techniques dûment motivées *et sous réserve d'un impact visuel acceptable.*
- pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 2,50 mètres seront composées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum et d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale sera plantée dans le cas où sa fonction est de masquer des dépôts de matériaux, que ce soit en limite de voies ou en limite séparative.

Article UI 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors nette œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Article UI 13 : espaces libres – plantations

Les espaces libres seront traités au moins à 10% en espaces verts, notamment les espaces libres compris entre la construction et l'alignement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU correspond à un ensemble de terrains non bâtis à proximité de la zone urbaine, destinés à accueillir l'urbanisation future, dont la réalisation des dessertes en réseaux est le préalable à l'urbanisation. Lorsque un schéma d'organisation est proposé dans les orientations d'aménagement, il devra être appliqué.

L'urbanisation des zones pourra se faire au fur et à mesure de la viabilisation.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article AU2 et notamment :

- les constructions à usage agricoles et à usage industriel
- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- l'ouverture ou l'installation de carrières
- les exhaussements du sol
- les aménagements autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- toutes constructions nouvelles et aménagements de bâtiments existants situés dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation et

risque glissement de terrain doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article AU 3 : Accès et voirie

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Les caractéristiques des voies et accès situés dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR, au titre du risque inondation doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2 Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales- irrigation- drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Electricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur et conforme au schéma d'assainissement.

Article AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AU 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens, les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre soit 25 et 35 cm par mètre, soit 60 et 80 cm par mètre. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités ou de bureaux: 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 : espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.40.

ZONE AUI

Caractère de la zone :

La zone AUI correspond à un ensemble de terrains non bâtis à la sortie de Tournay. Ils sont destinés à accueillir des activités économiques.

La réalisation des dessertes en réseaux est le préalable à l'urbanisation. Le schéma d'organisation proposé dans les orientations d'aménagement devra être appliqué.

Article AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article AUI2 et notamment :

- les constructions à usage agricoles et à usage industriel
- le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- l'ouverture ou l'installation de carrières
- les exhaussements du sol
- les aménagements autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux.

Article AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans le rapport amendement Dupont et sous réserve que ces locaux soient destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUI 3 : Accès et voirie

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article AUI 4 : Desserte par les réseaux

4 eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

5 Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain qui pourra être soit du type autonome groupé soit individuel.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales- irrigation- drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6 Électricité – téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AUI 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public ou collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur et conforme au schéma d'assainissement.

Article AUI 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUI 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUI 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUI 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article AUI 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les cheminées, les éléments fonctionnels ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUI 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens, es constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Article AUI 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités ou de bureaux: 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AUI 13 : Espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AUI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.40.

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond à un ensemble de terrains à vocation agricole.

Elle comprend un secteur Ar soumis à des risques d'inondation et aux prescriptions du PPR.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2 et notamment :

- 1- Les habitations sauf celles visées à l'art2
- 2- les activités industrielles
- 3- les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux
- 4- le stationnement de caravanes terrains de campings visés à l'article A2
- 5- la transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- 6- l'ouverture ou l'installation de carrières
- 7- les exhaussements du sol

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- 1- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- 2- les constructions de maisons d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m d'un siège d'exploitation sauf impossibilité technique démontrée.
- 3- les terrains de camping caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'ils jouxtent les constructions existantes et qu'ils comprennent au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.

- 4- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles
- 5- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 6- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 7- Outre ces dispositions, toute construction ou modification de bâtiments existants situées dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.
 - Secteur Ar : dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR, au titre du risque d'inondation, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R..
 - dans les bandes de bruit repérées au plan, les bâtiments à usage d'habitation admis ci-dessus doivent respecter les valeurs d'isolement acoustique.

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit en possession d'une preuve suffisante d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès supplémentaire sur la RD 817 hors agglomération est interdit.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales- irrigation- drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 Défense contre l'incendie

Toute construction nouvelle devra disposer d'un équipement nécessaire à la lutte contre l'incendie.

Article A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur et conforme au schéma d'assainissement.

Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article A 10 : hauteur des constructions

La hauteur en tout point des constructions, comptée à partir du niveau du sol extérieur ne pourra excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 15 mètres pour les constructions à usage agricole

Des dépassements de hauteur maximale seront autorisés pour les cheminées et autres éléments fonctionnels. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Il en est de même des clôtures qui présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 : espaces libres – plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE N

Caractère de la zone :

la zone N correspond à :

- secteur N : ensemble de terrains à protéger en fonction de la qualité de ses paysages et de son environnement
- secteur NL : ensemble de terrains destinés à des activités sportives et de loisirs
- secteur Nh : îlots habités situés en zone A
- secteur Nj : îlot de jardins situés en zone urbaine à préserver
- secteur Nr : parties situées en zone d'inondation fréquente au PPR, qui sont peu bâties et où toute construction nouvelle est interdite.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Cas général :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- 1- les constructions à usage d'habitation
- 2- les bâtiments d'activités industrielles et artisanales
- 3- les installations classées
- 4- les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux
- 5- le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés: camping- caravaning et parc résidentiel de loisirs
- 6- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

Cas général et secteurs NL et Nh :

- 1- l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la SHON existante, que la SHON de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 300 m², extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.
- 2- les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) à condition qu'elles soient implantées à 20 mètres au maximum de la maison d'habitation
- 3- les constructions d'abris pour animaux à condition qu'ils n'excèdent pas une surface de 30 m²
- 4- les installations liées aux activités de loisirs
- 5- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- 6- les aires de stationnement ouvertes au public

Outre ces dispositions,

- secteur Nr : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, tous les travaux projetés sont soumis aux mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R.

Article N 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. 2 eaux pluviales- irrigation- drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Défense contre l'incendie

Toute construction nouvelle devra disposer d'un équipement nécessaire à la lutte contre l'incendie.

Article N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'extension ou d'aménagement, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Article N 9 : emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article N 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point des constructions, ne pourra excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur maximale seront autorisés pour les cheminées et les éléments fonctionnels.

La hauteur des extensions comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser la hauteur de la maison existante, celle des annexes ne devra pas dépasser 3.50 m à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif .

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

D'autres éléments et aspects architecturaux employant des énergies renouvelables ou relevant d'une économie de type développement durable (bois, toiture végétale ...) peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Secteur Nr :

les clôtures seront transparentes hydrauliquement au regard des mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R..

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Secteur Nr :

Les aires de stationnement sont autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à l'écoulement et au stockage des eaux.

Article N 13 : espaces libres – plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Secteur Nr :

Les aménagements et plantations nouvelles doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du PPR.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet