

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte qui correspond aux constructions périphériques à la zone urbaine centrale du bourg et aux constructions développées dans le hameau du Wacca. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes et d'équipements publics.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Plan de Prévention des Risques naturels Inondations

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque naturel Inondation prescrit le 13 février 2001 : le PPRI de la vallée de la Marque.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Cette zone comprend des terrains, repérés par la commune, susceptibles d'être inondés ou d'être soumis au risque de ruissellement.

Ils sont repérés dans les périmètres indicés (i) lorsqu'il s'agit du risque inondation et dans les périmètres indicés (r) lorsqu'il s'agit du risque ruissellement le long des chaussées.

Servitude de protection des conduites de produits chimiques

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique 15 de protection des conduites de produits chimiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'observation des prescriptions liées à cette servitude

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Règlement du PLU de Mons en Pévèle

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire un arbre isolé préservé en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs - Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En sus, sont interdits dans les périmètres indicés UB(i) et UB(r) :

Les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées Les sous-sols et les caves

En sus, sont interdits dans le périmètre indicé UB(r) :

Les constructions nouvelles sauf, sous condition, s'il s'agit de poursuivre un front bâti continu

En sus, sont interdites dans les périmètres indicés UB(i) :

Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'arrachage de l'arbre isolé préservé en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon de 10 m à partir du tronc d'un « arbre isolé ».

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La création et l'extension d'établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger:

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de

destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger:

Dans un rayon de 10m à compter du tronc d'un « arbre isolé », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.

Les élagages d'un « arbre isolé » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un « arbre isolé » qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres

N'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière-plan, c'est-à-dire des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 lots et devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

En outre, il devra être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes,

approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs..) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR applicable depuis le 27/03/2014

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

Tout ou partie de la façade des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique ou à la limite d'emprise de la voie privée, existante ou à créer.

- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur une parcelle contiguë à la construction projetée.

- soit avec un recul minimal de 5 m et maximal de 25 m par rapport à la limite d'emprise de la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée, existante ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

En outre, dans le périmètre indicé UB(r) :

Les constructions ou installations doivent observer un recul minimum de 10 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, sous réserve de mise en sécurité (rehausse du rez-de-chaussée d'au moins 0,20 m), les constructions peuvent respecter un recul moindre lorsqu'il s'agit de poursuivre un front bâti continu.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé », le retrait par rapport à cet « arbre isolé » doit être de 10 m par rapport au tronc de cet « arbre isolé »

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

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction à l'identique, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants et qui ne respecteraient pas les règles énoncées au sein de ce règlement, la construction devra être édifiée soit avec un recul (prospect) identique à celui du bâtiment existant soit avec un recul (prospect) respectant les règles fixées ci-dessus.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Dans le cas des chapelles, les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport aux dits éléments.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé » tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement de 10 m par rapport au tronc de cet « arbre isolé ».

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 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faitage ou à l'acrotère.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et installations est fixée à 50 % de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UB.

Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, l'emprise au sol est portée à 70% maximum de l'unité foncière inscrite en zone UB.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

En outre, dans le périmètre indicé UB(i) :

L'emprise au sol maximale des constructions et des exhaussements associés pour la mise en sécurité est fixée à 20% de la surface du terrain.

Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte sont admis :

- une extension des constructions existantes dans la limite de 20 m²
- une construction liée à la mise en sécurité des personnes vis-à-vis du risque d'inondation dans la limite de 10m²

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+1+ un seul niveau de combles).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 m au faitage ou à l'acrotère.

En outre, dans le périmètre indicé UB(i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 0,70 m au-dessus du sol naturel projeté au droit du projet.

En outre, dans le périmètre indicé UB(r) :

Lorsque tout ou partie des constructions autorisées est implantée dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,20 m au-dessus du sol naturel projeté au droit du projet

En outre, dans les périmètres indicés UB(i) et UB(r) :

La hauteur maximale des constructions est augmentée de la hauteur de rehausse (0,70 m dans le périmètre indicé UB(i), 0,20 dans le périmètre indicé UB(r)) demandée pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET

AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes, dans la gamme des noirs et des rouges, de la tuile naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution, ni aux toitures terrasses.

Murs extérieurs :

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les matériaux reprenant l'aspect du bois devront être mis en œuvre sous forme de bardage

Annexes à l'habitation :

Elles doivent être en harmonie avec l'habitation principale.

Teintes

L'emploi des teintes vives (RAL 1003 – 1006 – 1007 – 1016 – 1018 – 1021 – 1023 – 1026 – 1028 – 2002 – 2005 – 2011 – 3024 – 3026 – 4010 – 5017 – 6018 – 6038 – 8000 – 9003 – 9010 – 9016), pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

b) aspect des autres constructions

Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...)

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur grise ou sombre.

c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Dans toute la zone :

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.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Dans toute la zone à l'exception des périmètres indicés (r) et (i):

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m.

- de grille ou de grillage rigide soudé
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans les périmètres indicés (r) et (i) :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage

d) Aménagement des abords

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas de plaque de signalisation, rue du Moulin, le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (chapelles, habitations), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions
- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation:

A l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il sera exigé de réserver une place de stationnement sur l'unité foncière

Il doit être créé 2 places de stationnement automobile par logement :

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, les places seront créées sur l'unité foncière.
- Pour tout nouveau logement créé dans un bâtiment recevant déjà du logement
- A partir du deuxième logement en cas de changement de destination d'un bâtiment en logement

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 30 %.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans les Annexes réglementaires du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage:

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout « arbre isolé » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé par un arbre de la même essence végétale.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR applicable depuis le 27/03/2014.