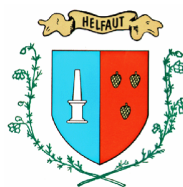


DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



TERR'IMMO
22a Rue de Baudringhem
62120 CAMPAGNE LEZ WARDRECQUES

Mobile : 06.26.47.80.68
Tél : 09.71.33.85.45
Email : terr-immo@orange.fr
Site : www.terr-immo.com



MAIRIE d'HELFAUT
99 r Aire
62570 HELFAUT
Tél : 03 21 93 80 07
Fax : 03 21 93 10 05

HELFAUT

"LE VILLAGE" - TRANCHE N°2

VIABILISATION DE 21 PARCELLES

ANNEXE au PA10

EXTRAIT DU PLU

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
02/08/2013	A	Permis d'aménager Aout 2013
04/11/2013	B	Mise à jour du plan avec l'implantation du projet Habitat 62/59
26/11/2013	C	Permis d'aménager Décembre 2013
17/03/2014	D	Modificatif de permis d'aménager Mars 2014

PA

13 - 012





Plan Local d'Urbanisme

Commune d'HELFAUT

Département du Pas-de-Calais – Arrondissement de Saint-Omer



REGLEMENT

PLU approuvé le 28/03/2013





PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'HELFAUT

REGLEMENT

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	Page 03
 <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
ZONE UD	Page 07
ZONE UE	Page 16
ZONE UH	Page 23
 <u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU PEU EQUIPEES</u>	
ZONE 1AU	Page 29
ZONE 2AU	Page 38
ZONE A	Page 42
ZONE N	Page 49
ZONE N1	Page 56
 <u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES</u>	
	Page 63
 <u>ANNEXE DOCUMENTAIRE</u>	Page 66

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

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

- ZONE UD : zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.
- ZONE UE : zone urbaine à vocation d'activités.
- ZONE UH : zone urbaine à vocation d'équipements publics

L'indice « p » identifie le périmètre de protection rapprochée des captages de Blendecques.

L'indice « n » identifie les secteurs à protéger d'un point de vue environnemental, car situés à proximité ou à l'intérieur de périmètre de protection (Natura 2000, arrêté de biotope) ou d'inventaires spécifiques (ZNIEF de type 1).

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU: zone d'urbanisation future à vocation mixte, desservie par les réseaux
- ZONE 2 AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, non desservie par les réseaux

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- ZONE A : destinée à l'activité agricole
- ZONE Ah : reprend l'habitat isolé en zone agricole

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts
- ZONE Nb : zone naturelle dans laquelle est autorisée une certaine fréquentation touristique
- ZONE Nd : zone naturelle dans laquelle sont autorisés les dépôts qui ne nuisent pas à la qualité écologique et paysagère du site
- ZONE Nh : reprend l'habitat isolé en zone naturelle
- ZONE Nl : zone naturelle à vocation touristique

L'indice « p » identifie le périmètre de protection rapprochée des captages de Blendecques.

L'indice « n » identifie les secteurs à protéger d'un point de vue environnemental, car situés à proximité ou à l'intérieur de périmètre de protection (Natura 2000, arrêté de biotope) ou

d'inventaires spécifiques (ZNIEF de type 1).

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser, naturelles et agricoles dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

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

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

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

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

1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES OU PEU EQUIPEES

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, en une ou plusieurs phases.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement qui sont opposables au public.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

La commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

La commune est concernée par le risque cavités souterraines et sapes de guerre. Par mesure préventive vis-à-vis du risque, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-cars.
- 4 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 6 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.
- 8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 – Ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent de la zone, tel que repris dans l'orientation d'aménagement, les constructions suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des

habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,

- c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

3 – Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

4 – La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

5 – L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

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

II - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

IV - Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois :

Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
 - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
 - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit $H = L + 3$ mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35° , la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2L + 3$ mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - 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 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

II - Hauteur absolue

La hauteur maximum des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 3 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
- 5,50 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage droit.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

III - Dispositions particulières

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épanelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

I – Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment 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,...),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris s'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II - Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont déconseillés.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

III – ANNEXES DES BÂTIMENTS

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

IV – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

V – DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes, par exemple...).

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé ;
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé une place de stationnement extérieure par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

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

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m² de surface de vente
- b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

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

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

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

II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

6 – Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.