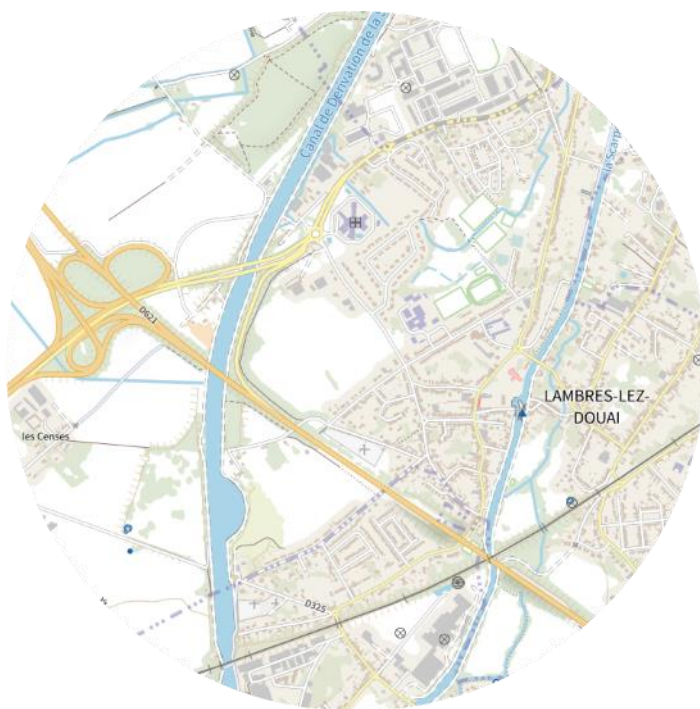


Commune de

LAMBRES-LEZ-DOUAI



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 24/01/2024
approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Lambres-lez-Douai
Le Maire,

Dossier 23125903
10/01/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-
Warendin
03 27 97 36 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	32
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	41
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGD	50
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	56
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	65
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	74
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	85
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF	93
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	101
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	101
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	110
 TITRE V - MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLLES ET NATURELLES	123
SECTION I - MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE	123
SECTION II - MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE.....	124
SECTION III - RAPPELS D'OBLIGATIONS	131
SECTION IV - LISTE DES ESSENCES LOCALES	132
SECTION V – RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES	134
SECTION VI – ZONES DE NAPPES SUB-AFFLEURANTES.....	135

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Lambres-lez-Douai.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines sont dites « zones U » :

- Zone UA, zone urbaine mixte de forte à moyenne densité ayant un caractère central affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, activités artisanales et aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Zone UB, zone urbaine mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB comprend deux secteurs :

- UB1 : secteur urbain d'extension récente dense ;
- UBd : secteur urbain d'extension récente concerné par un risque de rupture de digue.
- UBj : secteur urbain de jardins.
- Zone UE, zone urbaine spécifique destinée principalement à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros ou de services ;
- Zone UF, zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités artisanales, tertiaires, commerciales ou de services ;
- Zone UGd, zone urbaine spécifique destinée à accueillir les installations et constructions à satisfaire les besoins militaires concernée par un risque de rupture de digue ;
- Zone UH, zone urbaine spécifique réservée aux établissements hospitaliers et sanitaires ;
- Zone UL, zone urbaine spécifique réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». La zone comprend trois secteurs :

- Secteur 1AUe, zone à vocation principale d'activité économique ;
- Secteur 1AUf, zone à vocation principale d'activité commerciale ;
- Secteur 1AUh, zone à vocation principale d'habitat.

La zone agricole est dite « zone A » : zone naturelle, non équipée, protégée à vocation exclusivement agricole. La zone comprend quatre secteurs :

- Secteur Ap : secteur agricole de protection des paysages.

Les zones naturelles sont dites « zones N » : zone naturelle et forestière. La zone comprend huit secteurs :

- Nd : secteur naturel concerné par un risque rupture de digue ;
- Nj : secteur naturel de jardins ;
- NI : secteur naturel de loisirs ;
- Np : secteur naturel de protection des paysages ;
- Nv : secteur naturel d'accueil des gens du voyage ;
- Nz h : secteur naturel de protection des zones humides.

ARTICLE IV – LES ESPACES PARTICULIERS

Le plan comprend :

- les terrains répertoriés comme espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan ;
- les cheminements doux à protéger ou à créer (L151-38 du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- les cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11-2°)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée (L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs de retrait/gonflement d'argile. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions (R151-34-1° du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs où la nappe est sub-affleurente. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions (R151-34-1° du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (R151-43-4° du Code de l'Urbanisme) ;

De plus, les documents graphiques rappellent que la commune est classée en zone d'aléa sismique faible. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul édictées à l'article 6 : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V – ORGANISATION DES CHAPITRES

Chaque chapitre comporte seize articles.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Caractéristiques des terrains ;
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ;
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE V - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L 315-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE VII. DEFINITIONS

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardins, garages, celliers.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

SURFACE DE PLANCHER : la « *surface de plancher* » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en

impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés, associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leur est applicable.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

LIMITES SÉPARATIVES :

- ✓ limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- ✓ limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toitures. Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble peut présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte de forte à moyenne densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics. Elle correspond au centre du bourg.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

La destruction est soumise à permis de démolir.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul édictées à l'article 6 : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;
- la création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;
- l'ouverture de carrières ;
- les puits et forages sauf dans le cas cité à l'article 2 ;
- les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier limitées à la durée normale du chantier ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;

- les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'édification de puits et forage dans le cadre de projets de géothermie ;
- Les 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 établissements à usage d'activités et les équipements sous réserve que le type de déplacements qu'ils généreront soit compatible avec les caractéristiques des infrastructures existantes ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres pour les voies en double sens et de 3,5 mètres en sens unique. Ces largeurs ne comprennent pas les emprises des pistes cyclables et trottoirs.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne doivent être aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, le bouclage piétonnier est à réaliser.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UA 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
 - 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.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE UA 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul identique à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

II - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des emprises publics de la Scarpe moyenne.

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la limite d'emprise public du canal de dérivation de la Scarpe.

III - Dispositions générales

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

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer) les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent respecter les distances de recul indiquées dans le deuxième chapitre du présent article. Elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur déjà contigu à la limite séparative ou ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UA 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

Pour les constructions à usage de commerce et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'activité agricole, de bureaux et d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés au faitage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour toute construction.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 50% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).

b2) Les clôtures, hormis celles situées au droit de la façade principale des constructions, situées sur une unité foncière dont les limites séparatives jouxtent une voie publique ou privée d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

Les clôtures sur la voie qui dessert la construction dont au moins 50% du jardin est située entre la façade avant et la voie qui dessert le logement d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

I – Constructions à usage d'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les travaux visant à créer un nouveau logement, il est exigé :

- au minimum une place de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 mètre de rayon dont il justifie la pleine propriété ;
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

b) Pour les cycles :

Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

II – Constructions à usage autre que l'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

b) Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE UA 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager).

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A).

ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics. Elle correspond aux extensions périphériques du bourg.

II – Division de la zone en secteurs

La zone UB comprend :

- un secteur UB1 dense ;
- un secteur UBd concerné par un risque de rupture de digue.

III - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

La destruction est soumise à permis de démolir.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

IV - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul édictées à l'article 6 : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur UBj sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone UB et dans les secteurs UB1, sont interdits :

- La construction d'établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- La construction de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;
- La construction de commerces ;
- La construction de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;

- L'ouverture de carrières ;
- Les puits et forages sauf dans le cas cité à l'article 2 ;
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier limitées à la durée normale du chantier ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'édification de puits et forage dans le cadre de projets de géothermie ;
- Les 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 ;

- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les établissements à usage d'activités et les équipements sous réserve que le type de déplacements qu'ils généreront soit compatible avec les caractéristiques des infrastructures existantes ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur UBd, toute nouvelle construction ou extension est interdite à l'exception des constructions, aménagements et installations indispensables à l'intérêt collectif sous réserve que leur aménagement ou leur construction n'engendre pas une aggravation du risque.

Dans le secteur UBj, sont seuls autorisés les abris nécessaires à l'exploitation des jardins ou les aménagements prévus par les emplacements réservés.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres pour les voies en double sens et de 3,5 mètres en sens unique. Ces largeurs ne comprennent pas les emprises des pistes cyclables et trottoirs.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UB 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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 doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE UB 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie ;
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La façade sur rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

II - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des emprises publiques de la Scarpe moyenne.

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la limite d'emprise public du canal de dérivation de la Scarpe.

III - Dispositions générales

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

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent respecter les distances de recul indiquées dans le deuxième chapitre du présent article. Elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation ;
- 70% pour les autres constructions.

Dans le secteur UB1 et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

II - Hauteur absolue

a) Dans toute la zone à l'exception du secteur UB1 :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménagés).

b) Dans le secteur UB1 :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2+ un seul niveau de combles aménagés).

c) Dans toute la zone

La hauteur des constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'activité agricole, de bureaux et d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour toute construction.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 50% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à haute performance environnementale, les bâtiments passifs et les bâtiments d'énergie positive dont la performance est démontrée à travers la notice descriptive du projet, des dérogations aux règles d'aspect extérieur sont admises à savoir :

- les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont conçues sous forme de toiture végétalisées, si elles intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluies ou servent de support à l'installation d'une pompe à chaleur de manière qualitative.
- L'emploi de végétaux en façade.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages.

b2) Les clôtures, hormis celles situées au droit de la façade principale des constructions, situées sur une unité foncière dont les limites séparatives jouxtent une voie publique ou privée d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

Les clôtures sur la voie qui dessert la construction dont au moins 50% du jardin est située entre la façade avant et la voie qui dessert le logement d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE UB 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

I – Constructions à usage d'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les travaux visant à créer un nouveau logement, il est exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 la pleine propriété ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

b) Pour les cycles :

Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

II – Constructions à usage autre que l'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

b) Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE UB 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager)

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux, feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A).

ARTICLE UB 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros ou de services. Elle correspond à l'usine d'assemblage et de montage de véhicules automobiles de l'Usine Renault et à la zone économique de l'Ermitage.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UE 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Dans toute la zone sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux, services et équipements collectifs, qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations ;
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière ;
- Les clôtures.

En sus, pour la zone de l'Ermitage :

- La création de commerces ;
- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées :

Pour les bâtiments à usage d'habitation ou ceux pouvant servir, de jour comme de nuit, au repos ou à l'agrément du personnel de fonction,

1. 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) ou à défaut, au réseau interne d'assainissement aboutissant à une station autonome d'épuration aboutissant au canal de dérivation de la Scarpe..

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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

L'assainissement individuel est rigoureusement interdit, sauf dans le cas des postes de gardiens et de petits bâtiments à caractère provisoire dans l'attente de la construction d'un réseau général.

b) 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement ne nécessitant pas un prétraitement peuvent être rejetées directement au canal de dérivation de la Scarpe dès lors que par leur composition, elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou industriel ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. Les installations de la zone industrielle doivent être aménagées de telle façon qu'elles garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Il est toutefois admis de déverser celles-ci dans un bassin de rétention, un bassin d'accumulation, une réserve d'incendie.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées directement au canal de dérivation de la Scarpe. Cependant, le réseau d'égout peut être conçu de manière à rendre possible ultérieurement la séparation des eaux de toiture en vue d'une utilisation des eaux à des fins industrielles. Dans cette hypothèse, celles-ci doivent être épurées après utilisation avant rejet au canal, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies repérées sur le règlement graphique.

A l'exception des constructions listées à l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RD 621 ;
- la RD 650 ;
- la RD 643 ;
- la RD 325.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Des modulations peuvent cependant être admises pour les postes de gardiens avec ou sans logements. Dans ce cas les constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

II - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des emprises publics de la Scarpe moyenne.

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la limite d'emprise public du canal de dérivation de la Scarpe.

III - Dispositions générales

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives sauf dans la zone de l'Ermitage à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives des zones à vocation d'habitat actuelles et futures (UA, UB et 1AUh) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 10 mètres. Elle est ramenée à 4 mètres pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Dans la zone de l'Ermitage, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UE 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf pour la Zone de l'Ermitage où elle est fixée à 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux ne doivent pas comporter plus de trois niveaux sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 2 + un seul niveau de combles aménageables ou R+3).

Pour la Zone de l'Ermitage la hauteur des constructions, à l'exception des équipements d'infrastructures (cheminées) de tous dispositifs ou appareillage nécessaires à la bonne marche de l'installation, ne doit pas excéder 20 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositifs destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Constructions :

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts n'est pas autorisé (aspects briques creuses, parpaings) sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural de qualité.

Les matériaux d'aspect béton peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

b) Citernes et dépôts :

Les dépôts à l'air libre, les citernes de gaz ou de fioul, ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve de la législation en vigueur, être ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre non visibles des voies publiques.

Seuls les dépôts de produits ouvrés pouvant présenter un caractère publicitaire ou esthétique seront autorisés dans les marges de recul et sur les parties latérales des installations visibles des voies publiques.

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

d) En sus, dans la zone de l'Ermitage :

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur des bâtiments et des clôtures, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton).

Les constructions établies en bordure de la RD 650 doivent être édifiées de telle manière que leur façade visible depuis cette voie soit traitée de la manière la plus noble. Tous dépôts de matériaux ; matières premières, produits finis et déchets est strictement interdit dans l'espace compris entre le bâtiment et cette voie.

ARTICLE UE 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles.

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 150m² de bureaux dans le cas d'immeubles d'activités neufs.

b) Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE UE 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres intérieurs doivent être plantés et partiellement engazonnés selon une répartition compatible avec l'exploitation.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques ou industrielles des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée réservée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales ou de services. Elle correspond à la zone d'activité commerciale et artisanale située dans le secteur sud-est du territoire communal aux abords de la RD 643.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, et rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités, commerciales, 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
- L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ;
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations ;
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés aux activités économiques autorisées dans la zone (concessionnaires automobiles, transporteurs, stations-services) ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UF 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir fait l'objet d'une déclaration en Mairie et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
 - 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.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduares 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux résiduares agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. Sauf accord express du service assainissement compétent, ils ne doivent pas être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

d) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE UF 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie ;
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées

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

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

La différence de niveau (H) 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 ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UF 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ou de bureaux ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'activité agricole, de bureaux et d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte doit être unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle est fixée.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Matériaux :

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- les murs aveugles en façade de la RD 643.

Les aspects de matériaux et les couleurs utilisées doivent constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs fluorescentes sont interdites y compris pour les menuiseries.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

b) Clôtures :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul peuvent être constituées d'un grillage s'il est édifié devant une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage à claire voie de couleur verte.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

c) Les logements de fonctions :

Ils doivent être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction est de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les aspects de matériaux tels que l'aspect tuile ou l'aspect ardoise.

d) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE UF 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE UF 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager)

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques ou industrielles des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGD

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins militaires.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UGD 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toute nouvelle construction ou extension à l'exception des constructions, aménagements et installations indispensables à l'intérêt collectif.

ARTICLE UGD 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Sont admis, les modes d'occupation et d'utilisation des sols liés au fonctionnement de l'établissement militaire sous réserve que leur aménagement ou leur construction n'engendre pas une aggravation du risque.

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

I - Accès

Tout lorrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UGD 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

- a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
 - 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.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y

compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

III - TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments peuvent être imposés en souterrain.

ARTICLE UGD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

Les installations et constructions doivent être éloignées de 5 mètres au moins des limites de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

ARTICLE UGD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UGD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UGD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UGD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Est interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

ARTICLE UGD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200 m² de bureaux dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

ARTICLE UGD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Toute construction doit être entourée d'un rideau composé d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Les clôtures situées en limite de zone doivent être obligatoirement doublées d'un rideau composé d'arbres de haute tige et de buissons.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE UGD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UGD 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UGD 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée réservée aux établissements hospitaliers et sanitaires. Elle correspond à la Clinique Saint Amé.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Dans toute la zone, sont admis :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés aux établissements hospitaliers et sanitaires ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les bâtiments liés à une activité médicale ;
- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures

ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents,

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
 - 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.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux résiduelles agricoles :

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

d) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de

sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf on cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE UH 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie ;
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent respecter les distances de recul indiquées dans le deuxième chapitre du présent article. Elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UH 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

II - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 20 mètres à l'égout du toit non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte est unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle est fixée

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris ;
- l'emploi de matériaux de récupération ;
- les toitures monopentes pour les constructions à usage principal d'habitation individuelle.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Constructions à usage de logements de fonction :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) Constructions annexes :

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes :

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

d) Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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 mètres 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 0,8 mètre.

e) Citernes, postes électriques et garages :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

f) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200 m² de bureaux dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager).

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Dans toute la zone, sont admis :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
 - 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.
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE UL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée soit :

- avec un recul identique à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie ;
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent respecter les distances de recul indiquées dans le deuxième chapitre du présent article. Elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UL 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour toute construction.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

II - Dispositions particulières

a) Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 50 0% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à haute performance environnementale, les bâtiments passifs et les bâtiments d'énergie positive dont la performance est démontrée à travers la notice descriptive du projet, des dérogations aux règles d'aspect extérieur sont admises à savoir :

- les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont conçues sous forme de toiture végétalisées, si elles intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluies ou servent de support à l'installation d'une pompe à chaleur de manière qualitative.
- L'emploi de végétaux en façade.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages.

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager).

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à vocation principale d'habitat de moyenne à faible densité, insuffisamment ou pas équipée.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles de recul édictées à l'article 6 : ces règles s'appliquent à chaque lot, et non à l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les puits et forages sauf dans le cas cité à l'article 2 ;
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier limitées à la durée normale du chantier ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.



ARTICLE 1 AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Sont autorisées :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'une opération d'ensemble ; (cette disposition ne s'applique pas au restant d'une unité foncière) ;
- Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- L'édification de puits et forage dans le cadre de projets de géothermie ;
- les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures ;

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres pour les voies en double sens et de 3,5 mètres en sens unique. Ces largeurs ne comprennent pas les emprises des pistes cyclables et trottoirs.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE 1AUH 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

- a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE 1AUH 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La façade sur rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions doivent respecter les distances de recul indiquées dans le deuxième chapitre du présent article. Elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AUH 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation
- 70% pour les autres constructions.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

II - Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménagés). Pour les parcelles donnant sur la rue de Douai, la hauteur autorisée est portée à 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+4 ou R+3+ un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'activité agricole, de bureaux et d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés au faitage.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour toute construction

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie

II - Dispositions particulières

a) Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 50% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à haute performance environnementale, les bâtiments passifs et les bâtiments d'énergie positive dont la performance est démontrée à travers la notice descriptive du projet, des dérogations aux règles d'aspect extérieur sont admises à savoir :

- les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont conçues sous forme de toiture végétalisées, si elles intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluies ou servent de support à l'installation d'une pompe à chaleur de manière qualitative.
- L'emploi de végétaux en façade.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages.

b2) Les clôtures, hormis celles situées au droit de la façade principale des constructions, situées sur une unité foncière dont les limites séparatives jouxtent une voie publique ou privée d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

Les clôtures sur la voie qui dessert la construction dont au moins 50% du jardin est située entre la façade avant et la voie qui dessert le logement d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'une haie vive
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture) ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou clôtures ajourées (claire voie d'au moins 50 % de la surface de la clôture).
- d'un dispositif constitué de matériaux d'imitation de haie végétale

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE 1AUH 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

I – Constructions à usage d'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les travaux visant à créer un nouveau logement, il est exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 la pleine propriété ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

b) Pour les cycles :

Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

II – Constructions à usage autre que l'habitation

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

b) Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE 1AUH 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE 1AUH 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUH 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE 1AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services correspondant aux terrains non encore utilisés par l'Usine Renault.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, tertiaires ou industrielles 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux, services et les équipements collectifs qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations ;
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;
- L'aménagement de quais de chargement / déchargement sur le canal de dérivation de la Scarpe sous réserve de ne pas entraîner de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) et sous réserve que les aires de stockage soient dissimulées par des écrans boisés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les clôtures ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès des lots seront aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise des voies ; ils seront conçus et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre, de la même manière, la sortie en marche avant.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir fait l'objet d'une déclaration en Mairie et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

b) 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement ne nécessitant pas un prétraitement peuvent être rejetées directement au canal de dérivation de la Scarpe dès lors que par leur composition, elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou industriel ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé. Les installations de la zone industrielle doivent être aménagées de telle façon qu'elles garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Si leur quotité le permet, les eaux pluviales peuvent être infiltrées dans le sol dans le respect des conditions réglementaires. Il est toutefois admis de déverser celles-ci dans un bassin de rétention, un bassin d'accumulation, une réserve d'incendie.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées directement au canal de dérivation de la Scarpe. Cependant, le réseau d'égout peut être conçu de manière à rendre possible ultérieurement la séparation des eaux de toiture en vue d'une utilisation des eaux à des fins industrielles. Dans cette hypothèse, celles-ci doivent être épurées après utilisation avant rejet au canal, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies repérées sur le règlement graphique.

A l'exception des constructions listées à l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RD 621 ;
- la RD 650 ;
- la RD 643 ;
- la RD 325.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Des modulations peuvent cependant être admises pour les postes de gardiens avec ou sans logements qui peuvent être implantés sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

II - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des emprises publics de la Scarpe moyenne.

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la limite d'emprise public du canal de dérivation de la Scarpe.

III - Dispositions générales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer soit avec un recul d'au moins 0,10 mètre. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle, future (U, 1AUh) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 mètres.

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

II - Implantation avec marges d'isolement

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sauf dans la ZAC de Lambres-Cuincy, où la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 10 mètres. Elle est ramenée à 4 mètres pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

ARTICLE 1AU^E 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.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU^E 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU^E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 2 +un seul niveau de combles aménageables ou R+3).

ARTICLE 1 AU^E 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie

II - Dispositions particulières

Les réseaux divers doivent être souterrains.

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts n'est pas autorisé (aspect briques creuses, parpaings) sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural de qualité.

Les matériaux d'aspect béton peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les dépôts à l'air libre, les citernes de gaz ou de fioul, ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve de la législation en vigueur, être ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre non visibles des voies publiques.

Seuls les dépôts de produits ouvrés pouvant présenter un caractère publicitaire ou esthétique seront autorisés dans les marges de recul et sur les parties latérales des installations visibles des voies publiques.

Les constructions établies en bordure de la RD 650 et de la RD 621 doivent être édifiées de telle manière que leur façade visible depuis cette voie soit traitée de la manière la plus noble. Tous dépôts de matériaux ; matières premières, produits finis et déchets est strictement interdit dans l'espace compris entre le bâtiment et cette voie.

ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles.

a) Pour les véhicules motorisés :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 150m² de bureaux dans le cas d'immeubles d'activités neufs.

b) Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces libres intérieurs doivent être plantés et partiellement engazonnés selon une répartition compatible avec l'exploitation.

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE 1 AU^E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU^E 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques ou industrielles des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE 1AU^E 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités d'hébergement, de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services.

II - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

III - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, et rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUF 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;

- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :

- Les établissements à usage d'activités, commerciales, 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 ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations.
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés aux activités économiques autorisées dans la zone (concessionnaires automobiles, transporteurs, stations-services).
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne seront aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE 1AUf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir fait l'objet d'une déclaration en Mairie et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

III - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

b) Eaux résiduaire 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux résiduaire agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. Sauf accord express du service assainissement compétent, ils ne doivent pas être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

d) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

ARTICLE 1AUf 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes 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 peut être édifiée avec un recul qui ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

I - Implantation sur limites séparatives

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage au droit de la limite séparative,

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

La différence de niveau (H) 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 ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU^F 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU^F 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU^F 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'activité agricole, de bureaux et d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés au faitage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 1 AU^F 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte est unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle est fixée.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie

II - Dispositions particulières

a) Matériaux :

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- les murs aveugles en façade de la RD 643.

Les matériaux et les couleurs utilisées doivent constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs fluorescentes sont interdites y compris pour les menuiseries.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

b) Clôtures :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul peuvent être constituées d'un grillage s'il est édifié devant une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage à claire voie de couleur verte.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

c) Les logements de fonctions :

Ils doivent être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction doit être de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

d) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE 1AUF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 services ;

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

En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200 m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs.

Pour les cycles :

1 place pour 5 salariés pour les entreprises et les services administratifs accueillant au moins 10 salariés.

ARTICLE 1AUf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager)

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Les limites séparatives avec les zones A et N doivent être plantées (sauf dans le cas d'une unité foncière située à la fois sur une zone UA et une zone N et/ou A)..

ARTICLE 1 AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUf 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions autre qu'à usage d'habitation doivent être réalisées dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques ou industrielles des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE 1AUf 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II – Division de la zone en secteurs

La zone A comprend un secteur:

- Ap : secteur agricole de protection des paysages.

III - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

IV - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code l'Urbanisme) ;

- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Ap, sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- L'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires et nécessaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les puits de forage nécessaire à l'irrigation des exploitations agricoles et sous réserve du respect de la réglementation en la matière.
- Les clôtures.
- Les éoliennes dont la puissance est inférieure ou égale à 30 kW.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Sont admis dans toute la zone :

- Les travaux réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 30m² supplémentaires pour les habitations de moins de 100 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- le changement de destination (habitation, gîte, entrepôt, bureau) des bâtiments repérés au plan de zonage dès lors que celui-ci concerne un volume existant avec une possibilité maximale d'extension de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU. Ce changement de destination n'est possible que s'il ne remet pas en cause le caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Ap, seules sont admises :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE A 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

b) Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. Sauf accord express du service assainissement compétent, ils ne doivent pas être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

III - TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux routes départementales

A l'exception des constructions listées à l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RD 621 ;
- la RD 650 ;
- la RD 643 ;
- la RD 325.

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

II - Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres de la limite d'emprise des autres voies. Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

III - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la limite d'emprise. Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

IV - Dispositions générales :

Les constructions, installations et aménagements techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées à 0,10 mètre minimum de la limite d'emprise publique. Leur

implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de l'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à 500 mètres au moins des limites des zones d'urbanisation mixte (U et AU).

ARTICLE A 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les unités foncières occupées par des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

Pour les autres constructions autorisées il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des bâtiments agricole est limitée à 15 mètres au faitage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte est unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle est fixée

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris ;
- les toitures monopentes pour les constructions à usage principal d'habitation individuelle.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à haute performance environnementale, les bâtiments passifs et les bâtiments d'énergie positive dont la performance est démontrée à travers la notice descriptive du projet, des dérogations aux règles d'aspect extérieur sont admises à savoir :

- les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont conçues sous forme de toiture végétalisées, si elles intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluies ou servent de support à l'installation d'une pompe à chaleur de manière qualitative.
- L'emploi de végétaux en façade.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages.

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE A 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager).

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Plantations écrans végétalisés :

Lors de la création de sièges d'exploitations agricoles ou de bâtiments agricoles liés ou non à une exploitation agricole existant dans la zone, les trois-quarts au moins de la périphérie immédiate des

bâtiments agricoles situés à plus de 50 mètres du siège d'exploitation ou des nouveaux sièges d'exploitation agricoles doivent être plantés suivant les caractéristiques suivantes :

- Une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes ;
- La hauteur de la bande boisée continue doit atteindre le point le plus haut des constructions et installations ;
- Cette bande boisée continue doit être confortée par une plantation de bosquets composés d'arbres et d'arbustes.

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

I - Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels fragiles, des paysages et des espaces naturels ruraux ou à vocation récréative et touristique.

II – Division de la zone en secteurs

La zone comprend six secteurs et un sous-secteur :

- Nd : secteur naturel concerné par un risque rupture de digue ;
- Nj : secteur naturel de jardins ;
- NI : secteur naturel de loisirs ;
- Np : secteur naturel de protection des paysages ;
 - Np1 : Sous-secteur naturel de protection des paysages pour l'extension et le réaménagement des infrastructures et superstructures de voiries existantes.
- Nv : secteur naturel d'accueil des gens du voyage ;
- Nzh : secteur naturel de protection des zones humides.

III - Rappels

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.

La zone peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à des épisodes de sécheresse.

La zone peut être affectée par la présence de nappes sub-affleurantes.

Les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories telles qu'elles figurent au plan des annexes (carte environnementale), sont soumises à des normes d'isolation acoustique

IV - Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements autorisés ne doivent pas compromettre le caractère naturel et l'enjeu environnemental de la zone.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine éco-paysager à protéger ou à créer (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Maintenir l'intérêt des cours d'eau, berge et ripisylve à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par la zone de retrait/gonflement d'argiles repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur de sensibilité très forte et de nappe sub-affleurantes repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-31-2° ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R151-43-4°.

Dans toute la zone sauf dans les secteurs Nd et Nzh, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements fluviaux (élargissement, zone de stationnement des bateaux, bassin de virement,..) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les clôtures ;
- Les travaux réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 30m² supplémentaires pour les habitations de moins de 100 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;

En sus, dans le secteur Np, sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements liés au traitement des eaux pluviales et des eaux usées des voies de circulation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En sus, dans le sous-secteur Np1, sont admis :

- L'extension et le réaménagement des infrastructures et superstructures des voiries existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En sus dans le secteur Nv, est admis :

- Les équipements et constructions nécessaires à la zone de grand passage des gens du voyage sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le stationnement de caravanes.

En sus, dans le secteur Nj, sont admis :

- Les abris nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux dont la surface n'excède pas 20 m².

En sus, dans le secteur Nl , sont admis :

- Les aménagements au sol à usage d'activités sportives ou de loisirs ;
- Les équipements, installations et constructions à usage sportif, culturel, socio-éducatif, récréatif et de loisirs dans la limite de 60 m² de surface ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée et sous réserve que ces aménagements permettent l'infiltration des eaux.

Dans le secteur Nzh, seules sont admis :

- les remblais et déblais à condition qu'ils aient un rôle dans la restructuration ou la valorisation écologique des espaces ;
- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements à conditions qu'ils soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur Nd, seules sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur aménagement ou leur construction n'engendre pas une aggravation du risque.

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

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les impasses ne doivent être aménagées que dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, un bouclage piétonnier doit être réalisé.

Les voies cyclables doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les voies en double sens et de 1,5 mètre en sens unique.

ARTICLE N 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

1. 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 :

- Il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal ;
- 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.

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

b) Eaux résiduelles 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 aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. Sauf accord express du service assainissement compétent, ils ne doivent pas être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit récupérer ses eaux pluviales dans le but de les réutiliser pour un usage domestique ou évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde. Un bassin de rétention peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent comporter un siphon en domaine privé avant leur raccordement sur le regard de pied d'immeuble, pour éviter les éventuelles remontées d'odeurs.

III - TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

I - Implantation par rapport aux routes départementales

A l'exception des constructions listées à l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RD 621 ;
- la RD 650 ;
- la RD 643 ;
- la RD 325.

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

II - Implantation par rapport à la limite d'emprise des autres voies

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies. Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

III - Implantation par rapport aux voies SNCF et voies d'eau

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres de la crête de la berge du canal de dérivation de la Scarpe. Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, la façade principale des constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges de la Petite Sensée et de la Scarpe moyenne.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire

IV - Dispositions générales

Les constructions, installations et aménagements techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² doivent être implantées à 0,10 mètre minimum de la limite d'emprise publique. Leur implantation est effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant immédiat et des mesures de sécurité routière.

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

Lorsqu'il s'agit de procéder à l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, il peut être dérogé aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privés.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction peut être édifiée avec un recul qui ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE N 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 soit au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre pour :

- les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure à 15 m² implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les unités foncières occupées par des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière. Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol est limitée à 5 % de l'unité foncière dans les secteurs Nd, Np, Nv et NI et à 10% dans les secteur Nj.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

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

En sus dans le secteur Np :

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

En sus dans le secteur Nv :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

En sus dans les secteurs NI, Nzh et Nj :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Principe général

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte doit être unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle est fixée.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (aspect briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris.

Des adaptations sont possibles :

- en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas)
- en cas de dispositif destinés aux économies d'énergie
- en cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

Pour les bâtiments à haute performance environnementale, les bâtiments passifs et les bâtiments d'énergie positive dont la performance est démontrée à travers la notice descriptive du projet, des dérogations aux règles d'aspect extérieur sont admises à savoir :

- les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont conçues sous forme de toiture végétalisées, si elles intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, de récupération des eaux de pluies ou servent de support à l'installation d'une pompe à chaleur de manière qualitative.
- L'emploi de végétaux en façade.

II - Dispositions particulières

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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 mètres 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 0,8 mètre.

Les clôtures en plaque béton de plus de 50 cm de hauteur visibles de la voie publique sont interdites.

En sus, dans le secteur Nj :

- Matériaux

Les nouveaux abris de jardin doivent être d'aspect bois.

Les toitures des abris doivent être soit en matériau d'aspect bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- les Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées soit par :

- des haies vives arbustives ;
- des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 mètre de hauteur ;
- l'association des deux.

a) Pour les constructions à destination d'habitation : Constructions :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en brique ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte identique. Les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas excéder 30% du total des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Ces règles ne concernent pas les extensions ou les reconstructions après sinistre d'un bâtiment existant.

b) Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres 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 0,8 mètre.

b1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non de grilles ou grillages.

c) Réseaux :

Les réseaux divers doivent être souterrains.

En sus, dans le secteur Nj :

- Matériaux

Les nouveaux abris de jardin doivent être d'aspect bois.

Les toitures des abris doivent être soit en matériau d'aspect bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- les Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées soit par :

- des haies vives arbustives ;
- des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 mètre de hauteur ;
- l'association des deux.

ARTICLE N 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE N 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation est à choisir parmi la liste des essences locales listées à la Section V « Liste des essences locales » du Titre V « Modalités d'application des règlements des zones urbaines, a urbaniser, agricoles et naturelles » du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, gazon, potager).

Toute aire de stationnement de plus de 5 places doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de stationnement.

Les locaux techniques tels que transformateurs, points d'apport volontaire des déchets, coffrets techniques, compteurs réseaux feront l'objet d'une intégration éco-paysagère de qualité.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants doivent être réalisés dans la recherche d'une qualité environnementale (isolation, énergies renouvelables, récupération et réutilisation des eaux de pluie).

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V - MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

SECTION I - MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" concernée.

B) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II - MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 ET 2 - CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.
- l'implantation du forage F2 et de sa station de pompage correspondante ainsi que le chemin d'accès

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve qu'elles :

- soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée ;
- répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée. Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins.

OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES - VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

VOIES PRIVEES

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

LES RECLUS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECLUS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il v a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte dans la limite:

- d'une hauteur de 2 mètres les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;
- d'une largeur de 1 mètre les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;
- d'une largeur de 0,50 mètre, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

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

OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) Voies à élargir

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) Voies privées

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) Reculs volontaires

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) Voies en pente

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

f) Constructions entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 mètres la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégale largeur

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui est admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) Pointes de pignon en façade

La hauteur relative H peut être augmentée de 2 mètres lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) Nombre entier d'étages droits

La hauteur relative H peut être augmentée de 1 mètre lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B) HAUTEUR ABSOLUE

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

a) Dent creuse

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 de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

b) Ouvrages de faible emprise

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

c) Clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure tels que château d'eau

Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

L 421-3

ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque son maintien des places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

BATIMENTS SINISTRES

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées, (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures).

ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

NOTA - Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III - RAPPELS D'OBLIGATIONS

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV - LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES ET ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Arbustes pour constitution de haies

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres à utiliser davantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)

- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

ARBRES ET ARBUSTES MARCESCENTS (VEGETAL DONT LES FEUILLES SE FLETRISSENT SANS TOMBER)

Haie et arbres isolés

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

ARBRES ET ARBUSTES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

Haie

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

Haie et arbres isolés

- Houx (*Ilex aquifolium*)

PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

SECTION V – RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

Pour les secteurs concernés par des mouvements de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles, les préconisations et recommandations constructives suivantes permettent de prévenir les risques.

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- ⇒ prévoir des fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m dans tous les cas en fonction de la sensibilité du sol,
- ⇒ assurer l'homogénéité d'ancrage de ces fondations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont),
- ⇒ éviter les sous-sols partiels,
- ⇒ préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire,
- ⇒ rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés,
- ⇒ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- ⇒ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- ⇒ éviter les variations localisées d'humidité.
- ⇒ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité de fondations,
- ⇒ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
- ⇒ éviter les pompes à usage domestique,
- ⇒ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations,
- ⇒ en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

POUR LES PLANTATIONS D'ARBRES :

- ⇒ éviter de planter des arbres avides d'eau (Saules pleureurs, peupliers. ...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
- ⇒ procéder à un élagage régulier des plantations existantes.

SECTION VI – ZONES DE NAPPES SUB-AFFLEURANTES

Pour les secteurs concernés par des nappes sub-affleurantes, les préconisations et recommandations constructives suivantes permettent de prévenir les risques.

- ⇒ édifier les constructions sur vide sanitaire et rehausser le premier niveau de plancher au-dessus du terrain naturel,
- ⇒ Éviter les caves et les sous-sols,
- ⇒ Veiller à la bonne étanchéité des réseaux enterrés sensibles à l'eau,
- ⇒ Ne pas utiliser de matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des bâtiments.