

COMMUNE DE COURCHELETTES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

MIS EN RÉVISION LE : .28/03/2007.....

ARRETE LE : .22/02/2012.....

APPROUVE LE : .26/11/2012.....



Place Macca - 59552 Courchelettes
Tél : 03.27.71.45.25 - Fax : 03.27.71.45.26



Z.I. des Près Loribes BP 60200 Flers-en-Escrébieux
59503 DOUAI Cedex - Tél : 03.62.07.80.00 Fax 03.62.07.80.01



Zone UA

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre-ville et ses abords, essentiellement affectés à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat.

La zone comprend :

- un secteur UAb correspondant aux abords du centre-ville.
- un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.
- un périmètre indicé (h) ayant fait l'objet d'une étude hydraulique.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

En sus, dans les périmètres indicés (d) et (h) :

Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES :

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 DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

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 ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général à lutter contre les inondations.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

I - ACCÈS

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.

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 sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à 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. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles 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).

- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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).

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimum de 5 m et de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres au faîtage.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 80 % de la superficie du terrain et 100 % pour les autres constructions.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 60 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

En sus, dans le périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 4 ou R + 3 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 13 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le périmètre indicé (d) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dans le périmètre indicé (h) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 0,20 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

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

- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...).

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

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

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

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

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

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

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «arbres isolés remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé uniquement lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique de densité moyenne essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat.

La zone comprend :

- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation lié au débordement de la Scarpe.
- un périmètre indicé (r) de prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

Norme d'isolation acoustique

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Douai-Arras et une bande de 250m de part et d'autre de la RD621, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2002.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les dépôts de déchets.

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

Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES :

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 DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

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 ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général à lutter contre les inondations.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

I - ACCÈS

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.

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 sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à 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. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles 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).

- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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).

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimum de 5 m et de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de

la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres au faîtage.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 60 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

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

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

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

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Clôtures

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

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

- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...).

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

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

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

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

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

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

Toutefois, pour les opérations de plus de 5 logements, il ne sera exigé au minimum qu'une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 5 logements à usage des visiteurs.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

La zone comprend un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

Norme d'isolation acoustique

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Douai-Arras et une bande de 250m de part et d'autre de la RD621, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2002.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le périmètre indicé (d) :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMIS :

Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de bureau et de services.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

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

I - ACCÈS

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.

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 sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

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 nouvelles 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).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

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 :

- 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 d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de 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 pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le périmètre indicé (d) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une

circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AU

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, suffisamment équipée au droit de la zone, à urbaniser à court et moyen terme essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations liés à des d'activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
- Les dépôts de déchets...

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1 :
- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 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 ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

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

I - ACCES

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.

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 sera la moindre.

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

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 nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles 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).

- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 :

- 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 d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres au faîtage.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AU 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-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 80 % de la superficie du terrain et 100 % pour les autres constructions.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 ou R + 2 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 13 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Clôtures

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

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

- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...).

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement (à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, pour les opérations de plus de 5 logements, il ne sera exigé au minimum qu'une place de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement par tranche de 5 logements à usage des visiteurs.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend :

- un secteur Ah de prise en compte des habitations isolées en zone agricole
- un secteur Ae de préservation de l'entrée de ville
- un secteur Ac de protection de la coupure d'urbanisation
- un périmètre indicé (r) de prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Dans le secteur Ac :

Toute construction ou installation.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE ET A L'INTERET DU SITE :

Dans le secteur Ah :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dans le reste de la zone :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées 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 agricole 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 100m 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).

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants..., habitation (avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant), bureaux, commerce ou artisanat.

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à moins de 50 mètres d'une exploitation agricole.

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Ah :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

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 ou nécessaires à l'activité agricole (mare pour l'irrigation ...) ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

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

I – ACCÈS

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.

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 sera la moindre.

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 :

- 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 d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25m de la limite d'emprise de la RD956,
- 6m de la limite d'emprise de la RD325,
- 5m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indicé (r) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,2 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone :

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

La hauteur des autres constructions est limitée à 12m, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans le périmètre indicé (r) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

Dans le secteur Ae :

A l'exception des serres, les murs extérieurs des constructions doivent être constitués de briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou de bardages bois traité exclusivement en teinte naturelle avec un soubassement en béton, ou tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouges, rouge-sombre ou noirs, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;

- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sols pollués, du corridor aux abords de la RD621, des espaces boisés et des espaces à vocation sportive et de loisirs.

Elle comprend

- un secteur Nsp, de prise en compte des sols pollués sur les terrains anciennement occupés par la société BP.
- un secteur Np, de préservation du corridor boisé aux abords de la RD621.
- un secteur Nb, de protection des boisements naturels situés au Sud de la commune.
- un secteur Ns, à vocation d'activités légère sportives et de loisirs.

La zone comprend un périmètre indicé (r) de prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

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

Norme d'isolation acoustique

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Douai-Arras et une bande de 250m de part et d'autre de la RD621, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les

bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2002.

III- APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation non mentionnée à cet article, dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD621.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.

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

- les caves et sous sols

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE NATUREL ET A L'INTERET DU SITE :

Dans le secteur Nsp sont admis :

Les constructions et installations liées à la dépollution des sols.

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Nsp sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

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 ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

Dans le secteur Nb sont admis :

Les exhaussements et affouillements liés aux opérations de stockage des boues de curage du canal.

Dans le secteur Ns, sont spécifiquement admis :

Les aménagements au sol et constructions à usage d'activités sportives, de loisirs ou de tourisme à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et au caractère naturel de la zone.

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

I - ACCÈS

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.

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 sera la moindre.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD621.

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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 :

- 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 d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations nouvelles autorisés dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de la RD621. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD621.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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-même et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ns et Nsp :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ns et Nsp :

La hauteur des constructions est limitée à 7m, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans le périmètre indicé (r) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour le «secteur boisé» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.