

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	32
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	44
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	62
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	62
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	74
TITRE IV - ANNEXES.....	84

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, L.123-2, R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GONDECOURT.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales.

Rappel :

Article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- UA-S1 et UAi-S1
- UB-S1, UBi-S1 et UB-S2
- UEa-F2, UEa-S2, UEb-S1, UEb-S2 et UEc-F2
- UL-S1

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le

règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- 1AUi-S1

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- A-S1, A-S2 et Ai-S1.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et les secteurs suivants :

- N-E1, N-F2, Nb-F2, Nd-F2, Ni-F2, Nbi-F2 et Ndi-F2.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des éléments de paysage, culturel, historique ou écologique à protéger (cf plan de zonage et règlement des zones concernées)

- Des cheminements doux à conserver (cf plan de zonage)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1°) Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 16 rendues nécessaires par la zone du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

2°) Bâtiments existants de toute nature

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

3°) Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

4°) Prise en compte du Projet d'Intérêt Général et de Déclaration d'Utilité Publique de protection des champs captants.

La commune de GONDECOURT fait partie d'un secteur où se trouvent les grands champs captants nécessaires à l'alimentation en eau de la métropole lilloise.

On appelle champ captant, un grand nombre de forages situés dans un même secteur géographique où la nappe permet d'alimenter les populations.

De toutes les grandes agglomérations françaises, la métropole lilloise est la seule à ne pas être arrosée par un grand fleuve. Dans le sud de l'arrondissement de Lille, la nappe d'eau retenue dans la nappe de craie représente la ressource la plus importante pour assurer l'alimentation en eau potable de plus d'un

million d'habitants.

Malheureusement, cette nappe ne bénéficie pas toujours d'une couverture d'alluvions ou d'argiles imperméables pour la protéger des infiltrations, des pollutions superficielles. Elle est surtout vulnérable dans les zones où cette couverture est faible ou inexistante.

Afin de remédier à cette situation, un projet visant à la protection des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille a été qualifié de "Projet d'Intérêt Général" par arrêté préfectoral du 30 mars 1992 puis du 25 juin 2007. En 2007, une déclaration d'Utilité Publique a instauré les servitudes de protection des captages et a mis en compatibilité les documents d'urbanisme.

Le Projet d'Intérêt Général et la Déclaration d'utilité Publique déterminent plusieurs types de zones de protection en fonction du degré de vulnérabilité de la ressource :

- E1 : périmètre de protection rapproché des captages d'Houplin-Ancoisne.
- F2 : périmètre de protection rapproché des captages d'Allennes-les-Marais, de Don et de Wavrin.
- S1 : secteur de très forte vulnérabilité,
- S2 : secteur vulnérable

Conformément à l'article L 123-14 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent respecter les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Le PLU incorpore en totalité le P.I.G. et la DUP.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, commerces et aux services et ayant un caractère central.

Elle est repérée par l'indice UA-S1. Elle comprend un secteur UAi-S1 concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à l'infiltration des eaux pluviales).
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures, de produits chimiques, organiques et minéraux et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines.

En sus, dans le secteur UAi-S1 :

- les caves et sous-sol.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

Il est recommandé pour les parcelles localisées en secteur UA-S1 en contact avec un secteur UAi-S1 de prendre en compte les prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et

d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme.
- les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur UAi-S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des

matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité.
- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1°) Accès aux terrains pour les véhicules motorisés (il n'est pas fixé de règle pour les autres types d'accès)

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les terrains ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne

doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

Les installations industrielles ou artisanales ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire au réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

4°) Autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés les réseaux et branchements sont enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions située sur les parcelles contiguës.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes

protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux abris de jardin d'une superficie de 15 m² et d'une hauteur inférieure à 2.5m. Ces derniers pourront s'implanter en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue (sauf voyettes protégée au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°), la construction doit s'implanter en limite séparative, ou avec un recul de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

Au-delà d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue (sauf voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°), les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Toutefois une implantation en limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- lorsqu'il s'agit de 2 constructions qui se jouxent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
- Dans le cas de "dent creuse", l'implantation en limite séparative au delà de la bande de quinze mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine.
- lorsqu'il s'agit de pièces d'habitation destinées à l'amélioration des conditions d'insalubrité d'un logement existant, dès lors qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural de réaliser autrement cette extension.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles

éditées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAi-S1 :

- L'emprise située en zone UAi-S1 des constructions et exhaussements associés est limitée à 20% de la surface de la zone indiquée "i" située sur l'unité foncière. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments et remblais existants à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions et remblais existants est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra être rehaussée de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.

Dans les secteurs UA-S1 en contact avec un secteur UAi-S1 :

- Il est recommandé de rehausser de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel un bâtiment édifié sur une parcelle localisée en limite de zone UAi-S1.

Pour les autres secteurs UA-S1 :

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage est de 12 mètres. Cette hauteur est mesurée depuis la hauteur du terrain naturel à l'aplomb du faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels. Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans le secteur UAi-S1, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris. Les autres couleurs ne pourront être utilisées sur plus de 20 % de la façade. L'ensemble devra s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- Les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.
- Pour les annexes jusqu'à 20 m², les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Pour les extensions jusqu'à 40 m², les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Pour les extensions de plus de 40 m², les toitures plates sont interdites. La pente de toiture ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain (cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées soit :

- par des haies vives composées d'essences locales éventuellement accompagnées par des grilles/ grillages.
- Soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0.80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.
- d'un dispositif à claire-voie en harmonie avec les matériaux de la construction principale ou des constructions environnantes.

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 1,80 mètre.

Dans le secteur UAi-S1, les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (soubassements béton/lisses interdits).

Les clôtures pleines sont interdites le long des voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Pour les autres constructions (réhabilitation et changement de destination compris) :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Éléments de patrimoine :

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement minimum par logement doit être aménagée sur le terrain.

Pour les extensions et réhabilitations à usage commercial ou de service, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service et entraînant la suppression de places existantes, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Réhabilitation ou changement de destination.

- Il doit être aménagé une place de stationnement à partir du deuxième logement nouvellement créé.
- Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.
- Le changement de vocation du garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.

Si la réalisation de stationnements dans le cadre d'opérations est contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de densité, promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture ...), alors il est possible de déroger aux dispositions réglementaires spécifiques en matière de création de place de stationnement. Cependant, le maître d'ouvrage devra apporter des justifications :

- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur les parcelles destinées à l'opération,
- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à proximité de l'opération (rayon de 100 mètres),
- Sur la desserte de l'opération par les transports en commun et les voies douces. »

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les plantations à haute-tige (existantes) dont l'essence est citée en annexe doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de même essence.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle est repérée aux plans par l'indice UB-S1 et UB-S2. Elle comprend un secteur UBi-S1 concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Dans la zone UB de la rue des Champs concernée par la servitude mentionnée à l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, 100% des logements seront des logements locatifs aidés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à l'infiltration des eaux pluviales).
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures, de produits chimiques, organiques et minéraux et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines.

En sus dans le secteur UB-S1 :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques ;
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

En sus du secteur UB-S1 dans le secteur UBi-S1:

- les caves et sous-sol.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

Il est recommandé pour les parcelles localisées en secteur UB-S1 et UB-S2 en contact avec un secteur UBi-S1 ou UBi-S2 de prendre également en compte les prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme.
- les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur UB-S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans le secteur UB-S2 :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux

aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans le secteur UBi-S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité.

- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1°) Accès aux terrains pour les véhicules motorisés (il n'est pas fixé de règle pour les autres types d'accès)

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les terrains ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes

compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduelles industrielles ou artisanales

Les installations industrielles ou artisanales ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire au réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches

d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

4°) Autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés les réseaux et branchements sont enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions située sur une des parcelles contiguës.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux abris de jardin d'une superficie de 15 m² et d'une hauteur inférieure à 2.5m. Ces derniers pourront s'implanter en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre. A l'exception des abris de jardins sous réserve d'être inférieure à 15m²

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la construction doit s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade

de la construction principale.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Au-delà d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois une implantation en limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- Lorsqu'il s'agit de 2 constructions qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
- Dans le cas de "dent creuse", l'implantation en limite séparative au-delà de la bande de quinze mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine.
- Lorsqu'il s'agit de pièces d'habitation destinées à l'amélioration des conditions d'habitabilité d'un logement existant, dès lors qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural de réaliser autrement cette extension.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBi-S1 :

- L'emprise située en zone UBi-S1 des constructions et exhaussements associés est limitée à 20% de la surface de la zone indicée "i" située sur l'unité foncière. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments et remblais existants à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions et remblais existants est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra être rehaussée de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.

Dans les secteurs UB-S1 et UB-S2 en contact avec un secteur UBi-S1 ou UBi-S1 :

- Il est recommandé de rehausser de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel un bâtiment édifié sur une parcelle localisée en limite de zone UBi-S1 ou UBi-S2.

Pour les autres secteurs UB-S1 et UB-S2 :

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage est de 10 mètres. Cette hauteur est mesurée depuis la hauteur du terrain naturel à l'aplomb du faitage. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F. etc) ainsi que les édifices culturels. Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans le secteur UBi-S1, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone :

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris. Les autres couleurs ne pourront être utilisées sur plus de 20 % de la façade. L'ensemble devra s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- Les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.
- Pour les annexes jusqu'à 20 m², les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Pour les extensions jusqu'à 40 m², les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Pour les extensions de plus de 40 m², les toitures plates sont interdites. La pente de toiture ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain. (cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées soit :

- par des haies vives composées d'essences locales éventuellement accompagnées par des grilles/grillages.
- Soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0.80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.
- d'un dispositif à claire-voie en harmonie avec les matériaux de la construction principale ou des constructions environnantes.

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 1,80 mètre.

Dans le secteur UAi-S1, les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (soubassements béton/lisses interdits).

Les clôtures pleines sont interdites le long des voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Pour les autres constructions (réhabilitation et changement de destination compris) :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Éléments de patrimoine :

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement minimum par logement doivent être aménagées sur le terrain.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en de dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Réhabilitation ou changement de destination.

- Il doit être aménagé une place de stationnement à partir du deuxième logement nouvellement créé.

- Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.
- Le changement de vocation du garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.

Si la réalisation de stationnements dans le cadre d'opérations est contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de densité, promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture ...), alors il est possible de déroger aux dispositions réglementaires spécifiques en matière de création de place de stationnement. Cependant, le maître d'ouvrage devra apporter des justifications :

- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur les parcelles destinées à l'opération,
- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à proximité de l'opération (rayon de 100 mètres),
- Sur la desserte de l'opération par les transports en commun et les voies douces.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

Règles particulières :

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales ainsi que des activités tertiaires liées à celle-ci. Elle est divisée en trois secteurs : UEa-S2, UEa-F2, UEb-S1, UEb-S2 et UEc-F2.

- Le secteur UEa est destiné à des activités industrielles, artisanales, de bureaux et de service
- Le secteur UEb est destiné à des activités artisanales, de commerce, de service et industrielles de faible superficie
- Le secteur UEc est destiné à des activités de stockage et de bureaux dans les constructions existantes

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La zone est concernée par une servitude I4 en lien avec la protection des lignes à haute tension, à ce titre des prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer au projet notamment en termes de hauteur maximale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UEa –F2 :

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,

- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur UEb-S1 :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures et de produits chimiques ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable) ;
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Dans le secteur UEc-F2 :

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UEa-F2 :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les forages et puits s'ils sont nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- La création de plans d'eau s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux

pluviales.

- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitations existantes.
- Les exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- La création d'infrastructures routières de grand transit en direction des aménagements liés à la navigation sur la Deûle.

Dans le secteur UEa-S2 :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 :

- les établissements à usage d'activité comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les bâtiments à vocation industrielle, dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitations existantes.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Les équipements d'infrastructure.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
- La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact

négatif sur la nappe de la craie ;

- Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans le secteur UEc-F2 :

- Les changements d'affectation des bâtiments existants à condition de ne pas créer d'établissement industriel, artisanal, hôtelier et de commerces.
- Les extensions, sous réserve de la compensation exacte de l'emprise au sol du projet par la réalisation d'une surface équivalente en espaces verts, et ce sur la même unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée communale. Toutefois, un second accès pourra être autorisé sur les parcelles de plus d'un hectare.

Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

Voies de communications dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 :

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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

a) Eaux usées (collectif non collectif)

En assainissement collectif :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En assainissement non collectif :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire

du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire de réseau

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans le secteur UEa-F2

Les constructions ou installations doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une voie marque la limite entre la zone industrielle et la zone d'habitat, la profondeur de la marge de recul est portée à 20 mètres, elle est comptée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en secteur d'habitat considéré sans que le recul sur les parcelles industrielles puisse être inférieur à 10 mètres.

Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Limites séparatives de parcelles

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à sa hauteur moins 5 mètres ($L = H - 5$) et jamais inférieure à 5 mètres.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Toutefois, les équipements de service public, tels que transformateurs E.D.F., autocommutateurs de téléphone et toutes autres constructions nécessaires à l'accès aux services publics de distribution de l'énergie électrique ou autres services publics, même à usage exclusif de leur bénéficiaire, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum des limites séparatives à conditions que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ..., accompagnement végétal).

2°) Limites de zones

- Hors zone industrielle, l'implantation des constructions et installations sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE du PLU est portée à 10 mètres des limites séparatives.
- En zone industrielle, l'implantation des constructions et installations sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE est portée à 20 mètres des limites séparatives.
- A l'exception, les constructions abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation telles que bureaux, services sociaux ou logements, sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE en zone industrielle pourront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites de cette même zone.
- Les constructions et installations nécessaires au service public de l'électricité ou autres services publics, sont seulement soumises au respect des règles par rapport aux limites séparatives visées au 1° ci-dessus.

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure

ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien par exemple). Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Pour les constructions à vocation d'habitation, les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.

Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 les façades des bâtiments implantés le long des voies principales seront traitées en harmonie avec les constructions à usage d'habitation, de façon à marquer une transition harmonieuse entre l'habitat et l'activité.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées soit :

- par des haies vives composées d'essences locales éventuellement accompagnées par des grilles/grillages.

- Soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0.80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées soit :

- de haies vives composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.
- d'un dispositif à claire-voie en harmonie avec les matériaux de la construction principale ou des constructions environnantes.

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 2 mètres.

- ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement minimum par logement doit être aménagée sur le terrain.

Pour les extensions et réhabilitations à usage d'habitation entraînant la suppression de places existantes, une place de stationnement minimum par place supprimée doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les extensions et réhabilitations à usage commercial ou de service, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les changements de destination créant une habitation, une place de stationnement doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service et entraînant la suppression de places existantes, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les extensions et les réhabilitations de construction existante créant un ou plusieurs nouveaux logements, une place de stationnement minimum par logement créé doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur /demandeur est autorisé soit :

- A aménager sur un autre terrain, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- A justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 30 % de la superficie de chaque unité foncière. Ce minimum est réduit à 20 % dans le secteur UEb.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones devront comporter des espaces verts, associés éventuellement avec les aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement aux équipements et services publics et à des jardins.
Elle est repérée aux plans par l'indice UL-S1.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à l'infiltration des eaux pluviales).
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- Les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable).
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

ARTICLE UL 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme

- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Sont admis dans la zone et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1°) Accès aux terrains pour les véhicules motorisés (il n'est pas fixé de règle pour les autres types d'accès)

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de

passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

- Les terrains ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

Les installations industrielles ou artisanales ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3°) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire de réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

4°) Autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés les réseaux et branchements sont enterrés.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions située sur les parcelles contiguës.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limite séparatives.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.
- Les équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Pour les constructions à vocation d'habitation, les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.

En sus pour les extensions et annexes

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits à l'exception des menuiseries.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont autorisées pour les toitures des extensions et annexes, une faible pente ou monopente ($\leq 30^\circ$) ainsi que tous types de matériaux (hormis les tôles ondulées).

Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

En cas d'adjonction d'un bâtiment le toit doit être réalisé en matériau identique à celui de la couverture principale. Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les clôtures

Sont interdits pour l'édification d'une clôture :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique...) s'ils sont visibles du domaine public.
- Les plaques de béton donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ou donnant sur les emprises publiques.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres et de matériaux identiques à ceux de la construction principale ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie ou pleine ;

Les clôtures sur limites séparative doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales figurant sur la liste annexée pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par des clôtures de bois à claire-voie de minimum 0.5 cm ou pleine ;
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint ou coloré dans la masse (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses et préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de longueur à partir de la construction.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage est de 12 mètres. Cette hauteur est mesurée depuis la hauteur du terrain naturel à l'aplomb du faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F. etc) ainsi que les édifices culturels.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Pour toutes les constructions, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs. En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non suffisamment équipée à ce jour et vouée à l'accueil d'habitations essentiellement et de services, commerces et bureaux accessoirement.

Cette zone comprend un secteur indicé « i » qui est concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Dans la zone AU de la Chasse à Roisnes concernée par la servitude mentionnée à l'article L.123-1- 5 16° du Code de l'urbanisme, un minimum de 30% de logements locatifs aidés devra être réalisé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à l'infiltration des eaux pluviales).
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les constructions à usage d'activité agricole, d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie.
- Les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- les caves et sous-sol
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles,

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de

rétenction muni d'un système d'alarme.

- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - o La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - o Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de gestion des eaux pluviales,
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

En sus sont autorisés sans conditions sur le secteur 1AU_i :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur ;
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
- Les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1°) Accès aux terrains pour les véhicules motorisés (il n'est pas fixé de règle pour les autres types d'accès)

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les terrains ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voiries doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une

alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires industrielles ou artisanales

Les installations industrielles ou artisanales ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3°) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire du réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

4°) Autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés les réseaux et branchements sont enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la construction doit s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

Au-delà d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois une implantation en limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- Lorsqu'il s'agit de 2 constructions qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
- Dans le cas de "dent creuse", l'implantation en limite séparative au-delà de la bande de quinze mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine.
- Lorsqu'il s'agit de pièces d'habitation destinées à l'amélioration des conditions d'habitabilité d'un logement existant, dès lors qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural de réaliser autrement cette extension.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol en zone 1AU est non réglementée.

L'emprise située en zone 1AU des constructions et exhaussements associés est limitée à 20% de la surface de la zone indiquée "i" située sur l'unité foncière. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments et remblais existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions et remblais existants est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra être rehaussée de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage est de 10 mètres. Cette hauteur est mesurée depuis la hauteur du terrain naturel à l'aplomb du faitage. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylône E.D.F. etc) ainsi que les édifices culturels. Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

La hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire en secteur 1AUi.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- Les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.
- Pour les annexes jusqu'à 20 m², les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Pour les extensions jusqu'à 40 m², les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Pour les extensions de plus de 40 m², les toitures plates sont interdites. La pente de toiture ne devra

pas excéder 45 degrés.

- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain. (cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

- La hauteur des clôtures à l'alignement est limitée à 1,80 mètre.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,00 mètres. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions (réhabilitation et changement de destination compris) :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.

- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement minimum par logement doivent être aménagées sur le terrain.

Pour les extensions et réhabilitations à usage d'habitation, commercial ou de service des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les changements de destination créant une habitation, deux places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les extensions et les réhabilitations de construction existante créant un ou plusieurs nouveaux logements, deux places de stationnement minimum par logement créé doivent être aménagées sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur /demandeur est autorisé soit :

- A aménager sur un autre terrain, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres les

surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- A justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

Règles particulières :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture : Elle comprend les secteurs A-S1, Ah-S1 et A-S2 et un secteur Ai-S1 concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone :

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, et d'habitation (sauf dans les cas cités à l'article A2).

Dans le secteur A-S1 :

- L'ouverture de toute carrière.
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable).
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- L'extension des activités non agricoles comportant des dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques.
- Les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.

En sus, dans le secteur Ai-S1 :

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Sont admis dans la zone A et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 20 m² réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition :
 - o de totaliser moins de 20 m² de surface plancher
 - o de ne pas créer de logement supplémentaire
 - o d'être liée à une habitation érigée légalement
- Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité et nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole existant depuis plus de 15 ans est autorisé aux conditions suivantes réunies :
 - o l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
 - o la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activités directement liées à l'activité agricole, soit à usage de gîtes ruraux ou (et) de chambres d'hôtes dans la limite de 5 gîtes ou chambres, de gîtes de groupe, de fermes auberges, d'auberges de campagne. Est interdit tout autre commerce en dehors des activités directement liées à l'agriculture.
 - o le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings en tôles ou

métalliques.

- les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant. Toutefois, une extension du bâti existant est autorisée dans la limite de 25 m² par logement ou gîte sous réserve de respecter le caractère de la construction.
- les travaux de restauration et d'extension doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine architectural rural.
- Le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux bâtiments de l'exploitation sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige à la périphérie du terrain.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation par exemple).

Dans les secteurs A-S1 et A-S2 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982.
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts aériens, de produits chimiques,

organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur Ai-S1 en plus de ce qui est autorisé dans les secteurs A-S1 :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.
- Seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m² d'emprise de bâtiments existants.
- Des extensions limitées à 10m² pour les locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès sur la voie publique doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions.

Aucune voie automobile destinée à être classée dans le domaine public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être préservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de

bâtiment.

Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

Dans les secteurs A-S1, Ah-S1 et A-S2 :

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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

3°) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire du réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

c) Eaux résiduelles industrielles ou agricoles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

La façade principale des constructions et installations doit être édifiée avec un retrait minimum de 15 mètres et de maximum 30 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Des adaptations sont néanmoins possibles pour des extensions de constructions ne respectant pas cette

règle à condition que l'extension n'aggrave pas la situation existante.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif, nécessaires aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics doivent être reculés d'un minimum de 0,1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique (sauf demande de recul supplémentaire du gestionnaire de la voirie) ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

Les constructions à usage d'exploitation agricoles doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, un recul minimum de 0,1 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respecté. Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voiettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées :

- soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite séparative ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux constructions non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation d'habitation de plus de 150 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires.

Les constructions à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage à compter de la côte moyenne du terrain naturel. La hauteur des extensions des habitations existantes ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. par exemple). Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans le secteur Ai-S1, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que

l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris.
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- Les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.
- Pour les annexes, les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain. (Cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

- les clôtures, à l'alignement, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Dans le cas où la clôture est composée d'une haie, elle sera plantée d'essences locales.
- Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 1,80 mètre.
- Dans le secteur Ai-S1 les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (soubassements béton/lisses interdits).
- Les clôtures pleines sont interdites le long des voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Pour les autres constructions

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- Dans le secteur Ai-S1 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Éléments de patrimoine :

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les parcelles sur lesquelles est autorisé le camping à la ferme doivent comporter une haie de 1,20 mètre de hauteur minimum ainsi qu'un alignement d'arbres de haute tige en périphérie.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les éléments du patrimoine écologique identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. document graphique) doivent être préservés.

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle. Tous les aménagements en superstructure y sont interdits, notamment ceux liés à des activités de loisirs.

Elle est divisée en sous-secteurs :

- N-E1 : périmètre de protection du captage d'Houplin-Ancoisne
- N-F2 : zone naturelle et périmètre de protection des captages de Wavrin
- Nb-F2 : développement du boisement
- Nd-F2 : en bordure de la Deûle ou les aménagements liées à la navigation sont autorisés
- Ni-F2 : zone naturelle et périmètre de protection des captages de Wavrin et concerné par un aléa inondation
- Nbi-F2 : développement du boisement et concerné par un aléa inondation
- Ndi-F2 : en bordure de la Deûle ou les aménagements liées à la navigation sont autorisés et concerné par un aléa inondation

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La zone est concernée par une servitude I4 en lien avec la protection des lignes à haute tension, à ce titre des prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer au projet notamment en termes de hauteur maximale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère naturel de la zone.

Sont admis dans la zone N et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions dans une limite de 20m² réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition :
 - o De totaliser moins de 20 m² de surface plancher
 - o De ne pas créer de logement supplémentaire
 - o D'être liée à une habitation érigée légalement

Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Dans les secteurs N-F2, Nb-F2 et Nd-F2 :

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'assainissement, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles, du fait de leur conception, d'altérer la qualité des eaux.
- Les forages et puits nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- Toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.
- La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Le remblaiement des excavations ou de carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des Matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

Dans les secteurs Ni-F2, Nbi-F2 et Ndi-F2 en plus de ce qui est autorisé dans les secteurs N-F2, Nb-F2 et Nd-F2 :

- Sont seules autorisées toutes constructions, y compris souterraines, même provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau sous réserve de mise en sécurité et d'impossibilité d'installation en zone moins dangereuse ;
- La création de plans d'eau destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux sous réserve d'évacuer les déblais hors des secteurs « i » ;
- Le remblaiement des excavations ou de carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes et qu'en cas de raison de sécurité publique.
- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur ;
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales et qu'ils n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

Dans le secteur Nd-F2 :

- Les aménagements liés à la navigation sur la Deûle et les voies de communication permettant de les relier à la zone industrielle sous condition du maintien des cheminements doux et des liaisons écologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Voies de communications :

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux

souterraines.

Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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

a) eaux usées (collectif non collectif)

En assainissement collectif :

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En assainissement non collectif :

Un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de

ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire du réseau

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Autres réseaux

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique (sauf demande de recul supplémentaire du gestionnaire de la voirie) ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des voies. Des adaptations sont néanmoins possibles pour des extensions de constructions ne respectant pas

cette règle à condition que l'extension n'aggrave pas la situation existante.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite séparative ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées :

- soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite séparative ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les autres constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres à compter des limites séparatives.

Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

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

Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation d'habitation de plus de 150 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires.

Les constructions à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des habitations existantes ne pourra pas dépasser la hauteur de la

construction existante.

La hauteur de toute construction et installation est limitée à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics. Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans les secteurs Ni-F2, Nbi-F2 et Ndi-F2, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans les secteurs Ni-F2, Nbi-F2 et Ndi-F2 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris.

- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- Les toitures monopentes sont autorisées. En cas de pente, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Cependant, des pentes supérieures à 45° sont autorisées dans le cas de toiture « à la Mansard » : toitures à brisis et terrassons sont autorisés.
- Pour les annexes, les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la

voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain. (cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

- les clôtures, à l'alignement, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre.
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Dans le cas où la clôture est composée d'une haie, elle sera plantée d'essences locales.
- Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 1,8 mètre.
- Dans le secteur Ni les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (soubassements béton/lisses interdits).
- Les clôtures pleines sont interdites le long des voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Pour les autres constructions (réhabilitation et changement de destination compris) :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Tout arbre abattu doit être remplacé au minimum par deux arbres à haute-tige dont l'essence est citée

en annexe Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardin.

Les équipements techniques autorisés doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE IV - ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Accès

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Artisanat

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement d'affectation

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux

sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Chaussée

Partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Constructions contiguës

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les équipements sociaux-culturels ;

- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Délaissé

Terrain laissé à l'abandon, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation ou aménagement.

Dépendance

Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contiguë à ce dernier.

Division de propriété

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange de piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

E.B.C.

Peuvent être classés en espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les E.B.C.*

peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. L'E.B.C.* ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du code de l'urbanisme.

Equipements collectifs

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

La règle s'applique à tous les ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme (habitations, garage, dépendance, extensions, piscine...). En revanche, une terrasse qui n'est ni close ni couverte et qui constitue un simple dégagement pour certaines pièces de la maison n'a pas le caractère d'une surface construite.

Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la SHON totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements (de gardien, inclus dans un bail commercial, meublés proposés en location....), y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hauteur de construction

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Hauteur de façade d'une construction

La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Jardin

Sont considéré comme jardin des espaces de pleine terre ou toute surface non réservée au

stationnement et à ses circulations. Le jardin n'est ni bâti ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol (à l'exception des abris de jardin).

Limite séparative

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement

La marge de recul est le retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Niveau du sol naturel

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération groupée

Permis de construire unique pour la construction de plusieurs bâtiments avec découpage en lots.

Services

Une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. Compris dans leur sens le plus large, les services

recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation. Il s'agit du point le plus bas de la construction.

Unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voirie

Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).

ANNEXE 2 : ELEMENTS DE PATRIMOINE

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Localisation	Photographie
Chapelle dans sa totalité	Carrefour Rue de la Barre, rue du Maréchal Leclerc	
Chapelle dans sa totalité	Carrefour Rue Nationale, rue du Maréchal Leclerc	
Chapelle dans sa totalité	7-10bis rue Jeanne d'Arc	

Haie bocagère et bord du fossé	Rue de la barre	
Chapelle dans sa totalité	Rue Désiré Ringot	
Chapelle dans sa totalité	Carrefour rue du marais, rue Eugène Grard	
Chapelle dans sa totalité	88 rue nationale	

Eglise dans sa totalité	Place du Général de Gaulle	
Ancienne gare dans sa totalité (volumes, matériaux, mosaïque « Gondecourt »)	Place de la gare	
Porche de la salle polyvalente	Carrefour des rues Désiré Ringot et Charles Dupretz	
Pierre meunière dans sa totalité	Rue Charles Dupretz à côté de la Médiathèque	

Porche de l'école (essentiellement le blason)	Rue Désiré Ringot	
Pavé de Gondecourt à Herrin	Rue des Champs	
Haies bocagères et bords de fossé	Rue Édouard Branly	
Internat du Lycée (volumes, matériaux, façade, mur de clôture et portail)	Rue nationale	
Mosaïque « a la verte Roisnes »	Rue de la Barre	

Mosaïque « Malterie » et fenêtres en arcade	Rue Nationale	
Tourelle et pignon flamand de l'ancienne brasserie	Rue Germain Delebecque	

ANNEXE 3 : ESSENCES LOCALES (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Arbres et arbustes à feuilles caduques

Arbustes pour constitution de haies :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres à utiliser davantage en isolé/

- Hautes tiges

Autres essences

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Haie et arbres isolés
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

Haie :

- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

Haie et arbres isolés :

- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes :

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)