

Commune nouvelle de BORNEL

Secteur de Bornel ville

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

22 FEV. 2018



REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA.....	11
ZONE UC.....	23
ZONE UD.....	31
ZONE UE.....	43
ZONE UP.....	53
ZONE US.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
ZONE 1AUR.....	67
ZONES 2AU	75
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	83
ZONE A	85
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	93
ZONE N.....	95

TITRE I -

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bornel. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c, 5d et 5e).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).
- b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.
- c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les courbes de niveau
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,
- les sites soumis à des obligations de dépollution,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti 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 d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

ARTICLE 9 - DIVISION ET REGLES APPLICABLES

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent règlement sont applicables aux terrains ou lots résultants d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles du PLU ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

TITRE II -

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au centre-ville. La zone UA regroupe les parties bâties les plus anciennes avec les services et les commerces. Le bâti est élevé sur plusieurs niveaux et est implanté assez souvent à l'alignement des voies.

La zone UA comprend un secteur UAa dans lequel des constructions en double rideau sont autorisées.

- un secteur UAp dans lequel toute construction est interdite en raison d'une pollution avérée des sols.
- un secteur UAd dans lequel un programme de densification du bâti est autorisé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA sauf UAsp

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage artisanal.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UAsp

- toute construction.

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

Dans le secteur UAsp

- les aires de stationnement.
- les aménagements paysagers avec végétaux sans racines profondes.

Dans la zone UA, sauf le secteur UAsp

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Dans le secteur UAa

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans le reste de la zone UA

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Dans toute la zone UA

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UAa

Dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la rue Pasteur : les constructions doivent être implantées à l'alignement par un pignon ou une façade.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si le projet concerne la construction d'une annexe à une habitation.
- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible.

Au-delà de la bande de 20 m indiquée ci-avant, les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement.

L'alignement pris en considération est celui de la voie desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

Dans le secteur UAd

- les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies publiques soit avec un retrait d'au moins 3 m.

Dans la zone UA sauf les secteurs UAa et UAd

Les constructions seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Toutefois, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère pourra être respecté pour les nouvelles constructions. Dans ce cas, le retrait sera d'au moins 5 m.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si l'opération projetée intéresse un îlot foncier situé à l'angle de deux voies.
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation le changement de destination ou l'extension d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- lorsque le terrain d'assiette de l'opération présente une superficie supérieure à 1 000 m² et que le projet concerne la réalisation d'au moins 4 logements.
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, etc.).

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble d'habitations.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans toute la zone UA

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière l'Esches.

Les annexes de moins de 10 m² (abris de jardin) peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UA, sauf le secteur UAd

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UAd

Non réglementé.

Dans toute la zone UA

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone UA sauf UAd

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 13 m sans excéder R + 2 + CA.

Dans le secteur UAd

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 15 m sans excéder R + 3 + C.

Dans toute la zone UA

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre calcaire locale.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum). Toutefois les baies vitrées ne répondant pas à ces proportions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale sauf cas de figure rappelés dans la rubrique « Généralités » de ce même article.

A l'exception des vérandas, des abris pour piscine et des toitures végétalisées, les couvertures seront constituées soit de petites tuiles plate en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit de tuiles en terre cuite avec ou sans côte verticale apparente (15 à 22 au m² environ), soit en ardoise naturelle ou matériaux de teinte ardoise en pose droite (20 x 30).

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

ANNEXES

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 40° si elle est accolée au bâtiment principal ou 35° dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

- Clôtures sur rue

Les clôtures seront minérales.

Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées de murs pleins réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée, soit de briques en terre cuite rouge pleines flammées.

Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition de type « gratté fin ».

Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (ou de la demi-brique) en terre cuite rouge flammée est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chaperon, soubassement, etc.).

- Clôtures en limite séparative

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives (à l'exception des plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille), ou de grillage.

Les dispositions ci-dessus ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 2 places au minimum, par activité ou établissement, et au-delà de 25 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 25 m².

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec au minimum 2 places par établissement.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 2 places au minimum, par activité ou établissement, et au-delà de 40 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m².

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur: 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boxe par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 3 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements autorisés.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces plantés doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale de la parcelle.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux installations qui pour des raisons de sécurité ou d'impératifs techniques ne doivent pas planter (enceinte militaire, emprise SNCF,...).

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Zone d'habitat collectif ou semi-collectif correspondant aux constructions réalisées au lieu-dit « le Fief d'Outreville ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce.
- les hôtels et restaurants.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les constructions à usage de bureaux.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

- les constructions à usage de bureaux dès lors qu'ils sont liés à la gestion administrative ou commerciale des opérations autorisées dans la zone.
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la rue du 11 novembre (VC n°3).

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La desserte principale du secteur s'effectuera à partir de la rue du Clos d'Outreville. Aucun nouveau carrefour ne pourra être créé sur la VC n°3.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise de la VC n°3.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m du ru de la Gobette.

Les annexes de moins de 10 m² (abris de jardin) peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m soit R + 2 + CA ou R + 3.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur un radier.

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à y faire face.

TOITURES

la pente des toitures des habitations comportant deux versants ne sera pas inférieure à 30°. La disposition ci-dessus ne concerne pas les vérandas ou les abris de piscine. La pente des annexes accolées à l'habitation devra être identique à celle de l'habitation.

La couverture des versants des toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est supérieure à 30° sera constituée, soit de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 au m² environ), soit de tuile plate en terre cuite grand moule (15 à 22 au m² environ) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

ANNEXES

Les annexes contiguës à une limite séparative ou accolées au bâtiment principal pourront comporter un seul versant. Dans ce dernier cas la pente sera identique à celle du bâtiment principal.

Les annexes édifiées en retrait des limites séparatives comporteront deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou PVC ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 5 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement, destinés aux visiteurs, à raison d'une place pour 5 logements réalisés.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur: 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boxe par ex.)
- dégagement: 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les parties non imperméabilisées devront couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la surface du terrain.

ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire.

La zone UD comporte plusieurs secteurs en fonction de leurs caractéristiques propres.

UDa :secteur correspondant à la cité Vermand dans lequel les maisons sont mitoyennes et édifiées sur des parcelles de petite dimension (< 500 m²).

UDb :secteurs dense dans lequel les constructions sont édifiées avec un retrait d'au moins 5 m des voies et sur une limite séparative au maximum.

UDc :secteur de moyenne densité (parcelle comprise entre 500 et 600 m²) dans lequel le retrait par rapport à la voie ou les limites séparatives est la règle.

UDd :secteur de faible densité (terrain de 600 à 1 500 m²) dans lequel les habitations sont en général édifiées avec un retrait d'au moins 7 m de l'alignement et de 5 m des limites séparatives.

UDp :secteur inclus dans le périmètre de protection du point de captage d'eau (urbanisation restreinte).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UD

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage artisanal.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- le changement de destination des constructions implantées sur un site faisant l'objet d'obligations de dépollution.

De plus dans le secteur UDp

- les constructions à usage d'habitation.

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

Dans toute la zone UD sauf UDp

- les constructions à usage de bureaux relevant du secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de l'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 15 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Dans le secteur UDp

- l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'entrée en vigueur du PLU, sans excéder en une ou plusieurs fois, 10 % de l'emprise au sols existante.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

II - Voirie

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

De plus, dans le secteur UDp

Il est rappelé que les habitations ou activités de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau, tel qu'indiqué au plan de servitudes, devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement afin d'éviter tout risque de pollution.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UDa

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait maximum de 3 m par rapport à l'alignement.

L'alignement pris en considération est celui de la voie desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension n'excédant pas 20 % de la surface de plancher originelle (en 1 ou plusieurs fois), de réparation ou de modification d'une habitation existante, dès lors que les travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, etc.).

Dans les secteurs UDb, UDC et UDP

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

L'alignement pris en considération est celui de la voie desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension n'excédant pas 20 % de la surface de plancher originelle (en 1 ou plusieurs fois), de réparation ou de modification d'une habitation existante, dès lors que les travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, etc.).

Dans le secteur UDd

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

L'alignement pris en considération est celui de la voie desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 7 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension n'excédant pas 20 % de la surface de plancher originelle (en 1 ou plusieurs fois), de réparation ou de modification d'une habitation existante, dès lors que les travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, etc.).

Dans toute la zone UD

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UDa

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur une limite séparative et accolée à l'habitation voisine quand elle existe.

Les parties de constructions à usage d'habitation ou leurs annexes non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 5 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 13 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

Dans les secteurs UDb et UDp

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 15 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

Dans les secteurs UDC et UDD

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 18 m. les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 5 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Dans toute la zone UD

Les annexes doivent être édifiées en limite ou accolées à une construction existante.

Les annexes de moins de 10 m² (abris de jardin) peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives.

Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges de la rivière Esches.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de la Gobette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés reportés au plan.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 15 m au minimum entre deux habitations.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UDa et UDb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Dans les secteurs UDC et UDP

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDD

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UD

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDa

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m soit R + 1 + CA au maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,5 m au faîtage.

Dans les secteurs UDb, UDc, UDd et UDp

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m soit R + CA au maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,5 m au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

De plus, dans le secteur UDa

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuées d'agressivité.

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum),
- axés sur les ouvertures en façade.

Pour les toitures des habitations comportant des versants, la pente ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale. Les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les toitures à la Mansart ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur intégration dans le projet architectural est recherché.

VERANDAS

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

ANNEXES

Les annexes contiguës à une limite séparative ou accolées au bâtiment principal pourront comporter un seul versant. Dans ce dernier cas la pente sera identique à celle du bâtiment principal.

Les annexes édifiées en retrait des limites séparatives comporteront deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou PVC ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Les dispositions ci-dessus ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont une couverte.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boxe par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure
à 2,50 m.

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 3 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements autorisés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces non imperméabilisés de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux installations qui pour des raisons de sécurité ou d'impératifs techniques ne doivent pas planter (enceinte militaire, emprise SNCF,...).

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Zone d'activités de fait. La zone UE comprend un secteur UEa dont l'urbanisation est soumise à des restrictions en raison de sa situation au cœur de l'agglomération et un secteur UEc dédié aux activités de commerce.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus dans les secteurs UEa et UEc

- les installations classées.

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

Dans le secteur UEa

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².

Dans le secteur UEc

- les constructions à usage de commerce de proximité, qu'elles soient classées ou non, et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage de bureaux.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Dans le reste de la zone

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la VC n°3.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UEa

Les constructions implantées à l'alignement de la rue Jeanne d'Arc sont autorisées.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 30 m par rapport à l'alignement de la rue Pasteur.

Dans le secteur UEc

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le reste de la zone UE

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux quais, rampes et autres installations similaires dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la VC n°3 et de la rue du Menillet.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

Dans toute la zone UE

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure (poste de détente, transformateur électrique, réservoir de défense incendie, etc.) si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives des parcelles situées en zone UA au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

La disposition ci-dessus ne concerne pas l'extension des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Dans le reste de la zone UE

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un ru ou d'une rivière.

Dans toute la zone UE

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UEa et UEc

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UE

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur UEa

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

Dans le secteur UEc

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 8 m.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Dans le reste de la zone UE

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

De plus, dans le secteur UEa

Les façades des bâtiments visibles des rues Jeanne d'Arc et Pasteur devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les baies auront de préférence la forme de bandeaux, de claustras ou d'oriels.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

CLOTURES

Les clôtures édifiées à l'alignement des rues Pasteur et Jeanne d'Arc devront respecter les continuités visuelles existantes. Elles seront végétales ou minérales et n'excéderont pas 2,00 m de hauteur.

Les clôtures minérales seront soit constituées de murs pleins réalisés en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit de briques en terre cuite rouge flammée (pleine ou de parement). Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité « ton pierre calcaire » et une finition « gratté fin ».

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable, if, ...) ; elles pourront être doublées de grillage vert constituées de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Dans le secteur EUc

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,50 m.

Elles seront constituées de panneaux grillagés.

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. La hauteur du mur ne devra pas excéder 1,50 m. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une finition grattée. Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 2 places au minimum, par activité ou établissement, et au-delà de 25 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 25 m².

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de logement de fonction,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 2 places au minimum, par activité ou établissement, et au-delà de 25 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 25 m².
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec au minimum 2 places par établissement.
- pour les établissements à usage de stockage ou d'entrepôt,
 - . 2 places au minimum, par activité ou établissement, et au-delà de 300 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 300 m².
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur: 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boîte par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces paysagers de pleine terre couvriront une superficie au moins égale à 25 % de la surface totale du terrain ; à moins que le stationnement fasse l'objet d'un revêtement alvéolaires (semi-imperméable), auquel cas les espaces paysagers de pleine terre couvriront une surface au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux installations qui pour des raisons de sécurité ou d'impératifs techniques ne doivent pas planter (enceinte militaire, emprise SNCF,...).

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone :

Zone d'équipements publics (collège, groupe scolaire, installations sportives, aires de stationnement, ...).

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt général et notamment les bureaux, les logements (qu'ils soient destinés au gardien ou aux familles des personnes employés par les services susdécrits), les garages, les ateliers de réparation de véhicules, les postes de distribution de carburants, les installations sportives, etc.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...)

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique.
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation le changement de destination ou l'extension d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 0,20 mètre. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de la Gobette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement

ZONE US

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Caractère de la zone :

Zone d'équipements publics de plein air et de loisirs correspondant aux installations sportives communales et aux jardins familiaux.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les abris de jardin.
- les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.
- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des équipements ou établissements publics autorisés dans la zone.
- les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des équipements ou établissements publics autorisés dans la zone.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...)

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif afin d'éviter tout risque de pollution.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions dont la hauteur absolue excède 5 m doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges de la rivière de l'Esches.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets métallique de même couleur, et de préférence doublé d'une haie vive.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la violette, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène ; étant rappelé que certaines de ces essences peuvent provoquer des réactions allergiques.

ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE III -

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUr

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUr

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

1AUr : secteur insuffisamment équipé dans lequel une reconversion à vocation d'habitat est souhaitée. Il s'agit d'un secteur de la zone d'activités partiellement bâtie, lieu-dit « le Paradis » à l'Ouest de la ville.

La zone précitée fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations :

- . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- . respectent les orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement définies dans la zone (pièce n°4).

- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-dessus.

ARTICLE 1AUr 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer devront respecter les OAP (Cf. document n°4).

ARTICLE 1AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées sur l'îlot foncier de propriété et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 1AUr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les principales façades des immeubles collectifs doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation individuelle seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au

fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE 1AUr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m d'un ru ou d'une rivière.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus n'est pas applicable pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage soit R + 2 + C pour les habitations.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Afin de rompre l'uniformité des façades, les constructions pourront être animées par l'apparition d'au moins trois éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre réalisés à partir de pierres calcaires ou briques en terre cuite, ou de parements d'aspect similaire.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuées d'agressivité.

TOITURES

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être portée à 2,00 m pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Les clôtures seront végétales. Les haies composées d'essences locales sont vivement conseillées. Les Thuyas et espèces assimilés sont tolérés. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une finition grattée. Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE 1Aur 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont 1 couverte.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 3 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement, destinés aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements réalisés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- . pour le stationnement
 - longueur : 5,00 m
 - largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre,
2,30 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,30 m en cas d'obstacle des deux côtés (box par ex.)
 - dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

ARTICLE 1AUR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces paysagers de pleine terre couvriront une superficie au moins égale à 25 % de la surface totale du terrain ; à moins que le stationnement fasse l'objet d'un revêtement alvéolaires (semi-imperméable), auquel cas les espaces paysagers de pleine terre couvriront une surface au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

**ARTICLE 1AUr 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1AUr 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONES 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU peut présenter des échéances d'ouverture à l'urbanisation différentes : dès l'approbation du PLU pour les zones 1AU, et après modification du PLU approuvé pour les zones 2AU.

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives :

2AUe : secteur à vocation d'activités économiques au lieu-dit « le Fond de Puisseux », au Nord-Est du territoire communal.

2AUh : secteur à vocation d'habitat correspondant à une zone de jardins enclavée en milieu urbain, rue des Marais.

2AUr : secteur insuffisamment équipé dans lequel une reconversion à vocation d'habitat est souhaitée. Il s'agit de l'ancienne cour à marchandises de la SNCF RUE DU Pont St Jacques et de la zone d'activités partiellement bâtie, lieu-dit « le Paradis » à l'Ouest de la ville.

Les 3 zones précitées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur 2AUe

- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- les opérations ci-dessus devront respecter les orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la zone (Cf. pièce n°4 du PLU).
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur 2AUh

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations :
 - . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
 - . respectent les orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement définies dans la zone (pièce n°4).

Dans le secteur 2AU_R

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations :
 - . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
 - . respectent les orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement définies dans la zone (pièce n°4).
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.

Dans toute la zone AU

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-dessus.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la VC n°3.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer devront respecter les OAP (Cf. document n°4).

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 2AUe

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la VC n°3.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

Dans les secteurs 2AUh et 2AUr

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise des voies ou emprises publiques existantes à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur 2AUe

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Dans toute la zone AU

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m d'un ru ou d'une rivière.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus n'est pas applicable pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 2AUe

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 %.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 2AUe

Non réglementé.

Dans la zone 2AUh

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

Dans la zone 2AU_R

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage soit R + 2 + C pour les habitations.

Les dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur une dalle pleine.

De plus dans le secteur 2AUe

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

TOITURES

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (tuile en terre cuite ou ardoise naturelle).

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un grillage monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une finition grattée. Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont 1 couverte.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 3 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement, destinés aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements réalisés.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente avec au minimum 2 places par établissement.
- pour les établissements à usage de stockage ou d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par établissement.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,

- 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boîte par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS

Dans le secteur 2AUe

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Dans le reste de la zone AU

Les espaces paysagers de pleine terre couvriront une superficie au moins égale à 25 % de la surface totale du terrain ; à moins que le stationnement fasse l'objet d'un revêtement alvéolaires (semi-imperméable), auquel cas les espaces paysagers de pleine terre couvriront une surface au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistantes, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE IV -

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle protégée au titre de l'activité agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de commerce.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage artisanal.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées dès lors que cette extension n'excède pas 20 % de la surface de plancher originelle (en 1 ou plusieurs fois).
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- l'autoroute A16
- la route départementale n°1 001.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la plate-forme ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de l'A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 1001. Cette distance est ramenée à 10 m pour les routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante,

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de la Gobette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (teinte rappelant la végétation ou la terre),
- soit en bois traité (lames teintées aspect broux de noix).

L'utilisation du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés est également autorisé à condition qu'ils soient associés à d'autres matériaux (bardage bois ou profils divers).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS

Les dépôts et aires de stockage agricoles permanents (à l'exclusion des aires de stockage des récoltes) doivent être dissimulés par des haies vives composées d'essences acclimatées.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux installations qui pour des raisons de sécurité ou d'impératifs techniques ne doivent pas planter (enceinte militaire, emprise SNCF, ...).

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

TITRE V -

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

La zone N comprend deux secteurs :

- le secteur Nh correspond au hameau du Menillet dans lequel tout développement de l'urbanisation doit être proscrit en raison de l'insuffisance des réseaux.
- le secteur Np correspond aux périmètres de protection du point de captage d'eau.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Dans le secteur Nh

- l'extension des habitations existantes sans dépasser 10 % de l'emprise au sol des bâtiments régulièrement édifiés.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

Dans le secteur Np

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...).
- les constructions et installations à usage d'activité agricole liées à l'activité de maraîchage existante dès lors qu'elles sont situées dans le périmètre éloigné des points de captage d'eau.

Dans toute la zone N

Les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux, divers, transport, télécommunication ...) à condition que leur intégration dans l'environnement soit recherchée et les incidences réduites aux maximum.

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ou de démolition des constructions régulièrement édifiées dans la zone, sans excéder la surface de plancher ni l'emprise au sol originelles.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur Nh

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 7 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le reste de la zone

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges de la rivière l'Esches.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone N

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.). Les mêmes dispositions devront être respectées en cas de reconstruction après sinistre ou démolition.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre calcaire locale.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum) à l'exception des baies vitrées coulissantes.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

TOITURES

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum),
- axés sur les ouvertures en façade.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

ANNEXES

Pour les annexes séparées, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 2,00 m et seront soit végétales (si l'une des clôtures voisines l'est déjà) soit minérales (dans tous les autres cas).

Les clôtures végétales feront appel aux essences ci-après : charmille, troène, noisetier, érable, ifs.

Les clôtures minérales seront soit constituées de murs pleins réalisés en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit de briques en terre cuite rouge flammée. Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité « ton pierre calcaire » et une finition « gratté fin ».

Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (pleine ou de parement en terre cuite) est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m sans obstacle de part et d'autre,
2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté,
2,50 m en cas d'obstacle des deux côtés (boxe par ex.)
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si la largeur de la place supérieure à 2,50 m.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène ; étant rappelé que certaines de ces essences peuvent provoquer des réactions allergiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux installations qui pour des raisons de sécurité ou d'impératifs techniques ne doivent pas planter (enceinte militaire, emprise SNCF, ...).

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.