

Commune d'

ESCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
15 DEC. 2021

5a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	15
ZONE UA	16
ZONE UD	26
ZONE UE	35
ZONE UH	42
ZONE UR	50
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	59
ZONE 1AUh	60
ZONE 1AUza	67
ZONE 1AUzae	76
ZONE 1AUzn	84
ZONE 1AUzp	88
ZONE 2AUh	91
ZONE 2AUm	94
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	97
ZONE A	98
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	104
ZONE N	105
ZONE Ne	111
ZONE Nh	114
ZONE Ni	120

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

A - EFFETS DU PLU

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.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).
- b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».
- 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 dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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.

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.

DIVISION ET REGLES APPLICABLES

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-21 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.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 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).

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 13 novembre 2017)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 13 novembre 2017)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la

liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 % . »

B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme

PARTIE LEGISLATIVE

Article L.111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L.111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article L.111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

Article L.111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L.111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L.111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L.111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L.111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Densité et reconstruction des constructions

Article L.111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L.111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le

plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Performances environnementales et énergétiques

Article L.111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L.111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article L.111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L.111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L.111-21

« Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article L.111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Mixité sociale et fonctionnelle

Article L.111-24

« Conformément à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article L.111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

PARTIE REGLEMENTAIRE

Article R.111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R.111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R.111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R.111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies

publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26

« 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27

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

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R.111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R.111-33

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L.341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique. »

Article R.111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R.111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7. »

Article R.111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R.111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R.111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R.111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R.111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation

d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R.111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R.111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R.111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R.111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23. »

Article R.111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R.111-47

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

Article R.111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.113-1 à L.113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du code forestier. »

Article R.111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R.111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R.111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R.111-48 et R.111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R.421-19 et au e de l'article R.421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateursArticle R.111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine de bâti ancien, à l'habitat dense, généralement édifié à l'alignement, avec commerces, services et équipements publics. Elle correspond au secteur central du village (rue Nationale et rue des Sources) qui se singularise par une forte concentration du bâti patrimonial.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sauf les secteurs couverts par la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées)

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

- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés 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 dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

Pour les terrains couverts par la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées)

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

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

Dans la zone UA, sauf les secteurs couverts par la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées)

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension des bâtiments à usage d'activités agricole existants à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées 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 200 m².
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

- 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 répondent 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 (bruit, poussière, émanation d'odeurs, circulation, risque d'incendie ou d'explosion).
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements publics et 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.

Pour les terrains couverts par la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées)

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
 - de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire par habitation réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
 - qu'elles respectent l'architecture de la construction étendue (harmonie d'aspect et non obligation de matériaux identiques).
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel bûcher, abris de jardin, piscine...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

ACCES

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 et être adaptés à l'opération future.

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

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de traiter les eaux sur place (construction à l'alignement, aval hydraulique, etc.), le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le réseau public, dans la mesure où sa capacité le permet.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

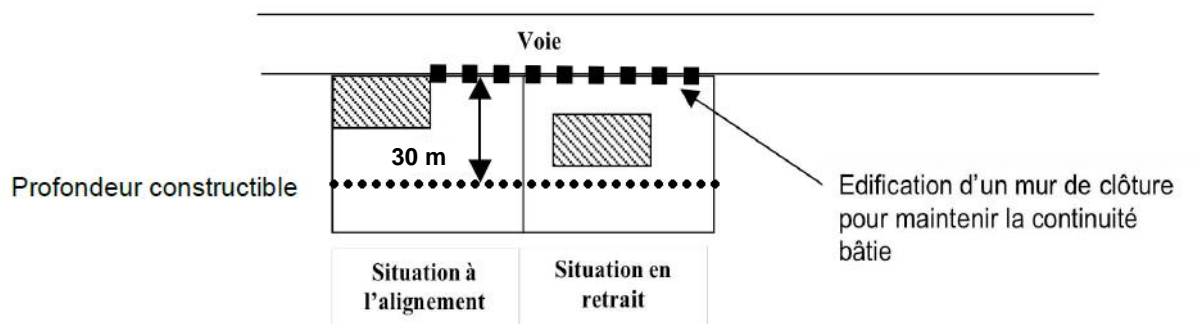
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, si une continuité visuelle est assurée côté voie de desserte.

Lorsque la construction à restaurer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.
- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie en partie ou en totalité.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique.

SCHEMA EXPLICATIF :



Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de restauration ou de modification d'une habitation existante.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.
- en cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

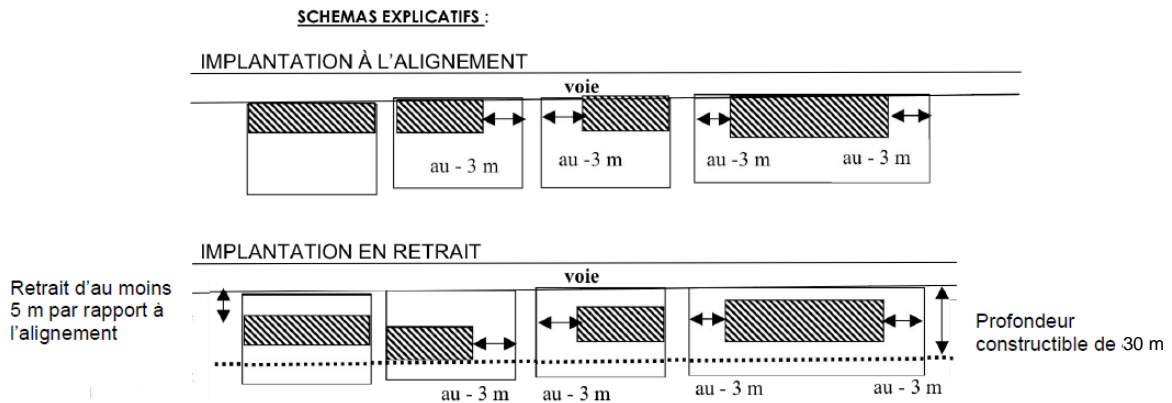
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de retrait, une distance de 3 m sera respectée.

Si elles ne sont pas accolées à une construction existante ou projetée, les annexes doivent être édifiées en limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.



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

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

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 prenne jour sur cette façade.

Les annexes non contiguës aux limites séparatives seront accolées à une construction existante ou projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations).

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R +1 + combles aménageables pour les habitations.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

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).

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

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

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111- 27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

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.

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 (ton pierre, gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, sur les briques ou sur les pierres calcaire sont interdits.

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

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

MENUISERIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation visibles de la voie publique qui dessert la construction seront plus hautes que larges.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront en bois peint, en aluminium ou en PVC, à barres et sans écharpes.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est non saillant et si les volets traditionnels sont conservés.

TOITURES

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte orangée, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoises.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,
- d'un muret utilisant soit la brique rouge (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, et surmonté d'une palissade en PVC, en bois, en aluminium ou d'une grille. Dans ce cas, la hauteur du muret ne pourra être inférieure à 1,40 m.

En cas de reconstruction ou d'extension d'un mur existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée (2,00 m), la hauteur ne pourra être supérieure à celle du mur objet de la demande.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIÈRES

Les propriétés boisées identifiées sous la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur profil boisé.

Les immeubles remarquables protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver...).

Les éléments du paysage urbain (murs de clôture) identifiés au plan 5b sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Seuls des percements d'une largeur maximale de 5 m permettant l'accès aux parcelles sont autorisés.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . non réglementé.
- 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.
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher minimum.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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

Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée par des constructions de type pavillonnaire et essentiellement consacrée à l'habitat. Elle reconnaît les différentes opérations de lotissements qui ont progressivement modifié la silhouette du noyau bâti originel.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés 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 dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les établissements hippiques ou équestres.

Pour les terrains identifiés sous la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées et fonds de parcelles)

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

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

Dans la zone UD, sauf les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

- 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.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements publics et 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.

Pour les terrains couverts par la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme (propriétés boisées)

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
 - de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire par habitation réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
 - qu'elles respectent l'architecture de la construction étendue (harmonie d'aspect et non obligation de matériaux identiques).
 - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel bûcher, abris de jardin, piscine...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Pour les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².

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

ACCES

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 et être adaptés à l'opération future.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les sections de voies indiquées au plan n°5c.

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante qui n'a pas pour effet de réduire la marge initiale.

- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.
- en cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 17 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.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

ARTICLE 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 prenne jour sur cette façade.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD, sauf le secteur UDC

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque les pourcentages fixés ci-dessus ne permettent pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

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

Dans le secteur UDC

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

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faitage, soit R + combles aménageables pour les habitations.

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

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 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111- 27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

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.

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

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 (ton pierre, gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte orangée, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoises.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade.
- d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les propriétés boisées identifiées sous la trame L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur profil boisé. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

Les fonds de parcelles identifiés sur le document graphique n°5b sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

Les immeubles remarquables protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver...).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 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

Caractère de la zone

Zone d'activités économiques qui concerne le bourg (au niveau de la gare), l'écart de la Garenne et le hameau de Vignoru. Le noyau d'activités de la gare se singularise par sa superficie plus affirmée et par le nombre d'emplois offerts.

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

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

- 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.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue...etc.).
- les aires de stationnement des véhicules.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts soumises ou non à déclaration ou à autorisation.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.
- 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.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- 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 constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour 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.

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

ACCES

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 et être adaptés à l'opération future.

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.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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 pente 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'activités autorisées dans la zone, 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 pente 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, 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 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.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations autorisées dans la zone doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Le retrait ci-avant est porté à 5 m pour les postes de gardiennage, les constructions à usage de bureaux et autres bâtiments techniques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes situées à moins de 6 m des limites séparatives, à condition de ne pas réduire la marge initiale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 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 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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, silos, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

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, silo (...).

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée dans la zone, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111- 27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies et répondant au concept du développement durable sont autorisées. Il pourra, dans ce cas, être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

ASPECT

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

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 (ton pierre).

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts pourront réalisées en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix) ou en bardage tonalité ton pierre.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement.

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

ANNEXES

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 auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages seront obligatoirement doublés d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant sur le plan n°5b comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Comme reportées sur le plan n°5b, des plantations devront être réalisées sur les lisières sensibles afin d'atténuer l'impact visuel des constructions et autres installations (stockage...).

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

Les dépôts, les aires de stockage, les décharges et les aires de stationnement doivent être accompagnés par des haies vives reprenant les essences végétales acclimatées.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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.

ZONE UH

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant au hameau de Vignoru. Ecart peu étendu, situé à l'Ouest du bourg, il se singularise par une hétérogénéité du bâti dans sa typologie, son implantation, sa densité.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, industriel ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés 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 dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les hébergements hôteliers.

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

Dans la zone UH, sauf les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités agricole à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées 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 bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour 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.

Pour les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².

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

ACCES

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 et être adaptés à l'opération future.

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

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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. 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 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.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques).

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.
- en cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation édifiées en limite séparative ne sont pas autorisées.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m des limites séparatives.

Les annexes aux habitations doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une habitation existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

ARTICLE 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 prenne jour sur cette façade.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

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

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faitage, soit R + combles aménageables.

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

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 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

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.

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

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 (ton pierre, gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte orangée, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoises.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade.
- d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les fonds de parcelles identifiés sur le document graphique n°5b sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 UR

Caractère de la zone

La zone UR, localisée dans l'enveloppe agglomérée du bourg, est programmée pour permettre la requalification d'un îlot affichant une vocation d'activités. Les quelques bâtiments existants sont en grande partie inoccupés.

La zone UR compte un secteur spécifique :

- URb : secteur à vocation économique soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine...) liés aux constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- 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.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue).
- 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.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour 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.

De plus dans le secteur URb

- les opérations de construction à vocation d'habitat sont subordonnées à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain, à l'exception de l'habitation existante ; comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans la zone (Cf. document n°4 du PLU).
- l'extension de la construction à usage d'habitation existante ou la construction d'annexe, dans la mesure où celles-ci ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances occasionnées 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 200 m².

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

ACCES

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.

En outre, pour le secteur URb, en cas opérations de construction à vocation d'habitat, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront permettre des déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes, rollers,...).

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

En outre, pour le secteur URb, en cas opérations de construction à vocation d'habitat, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques).

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m.

Dans le secteur URb

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 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 25 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial ;
- aux locaux techniques (local à poubelle, transformateur, etc.) et aux annexes.

En outre, pour le secteur URb, en cas opérations de construction à vocation d'habitat, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m.

Dans le secteur URb

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux locaux techniques (local à poubelle, transformateur, etc.) et aux annexes.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches.

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

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

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 prenne jour sur cette façade.

Les annexes seront accolées à la construction principale si elles ne sont pas implantées sur une limite séparative.

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

Dans le secteur URb

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions, reportées ci-dessous, ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

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

Dans le secteur URb

Dans le cadre de l'aménagement de l'îlot occupé par les hangars, les constructions devront respecter les polygones délimités dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

Pour le terrain occupé par une construction (identifié dans les « orientations d'aménagement et de programmation » - voir document n°4), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans le secteur, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage, soit R + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes non accolées est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur URb

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 15 m au faîtage soit R + 2 + C.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m au faîtage.

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

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-27 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

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

MATERIAUX

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

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, des abris de jardins et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques en terre cuite, soit en ardoises ou en zinc.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Pour toute la zone UR

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade.
- d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Dans le secteur URb

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille à barreaudage droit.

Les portails seront pleins ou à clairevoie, métalliques ou en bois ou en pvc.

Les portails seront implantés en retrait de l'alignement d'au moins 6 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à la construction existante, identifiée dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans la zone UR, sauf le secteur URb

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Dans le secteur URb

Non réglementé.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AUH

Caractère de la zone

Zone d'extension future à vocation principale d'habitat et pouvant accueillir des activités participant à la mixité (professions libérales, commerces de proximité, services à la population...). Située à l'entrée Ouest du village, elle participe à l'achèvement de l'enveloppe agglomérée.

La zone 1AUh fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°4) qui portent un projet d'ensemble cohérent et respectueux de l'équilibre du bourg.

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

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.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine...) liés aux constructions à usage d'habitation.
- les extensions des habitations existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- 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.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue...).
- 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.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour 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.

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

ACCES

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.

VOIRIE

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 et être adaptés à l'opération future.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les sections de voies indiquées au plan n°5c.

En outre, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques).

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante qui n'a pas pour effet de réduire la marge initiale.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.
- en cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

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

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

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 prenne jour sur cette façade.

Les annexes seront accolées à la construction principale si elles ne sont pas implantées sur une limite séparative.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m² (abris de jardin).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

La disposition 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 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 des constructions est limitée à 8 m au faîtage, soit R + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes non accolées est limitée à 5 m au faîtage.

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

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111- 27 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

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

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 (ton pierre, gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et de certains bâtiments annexes spécifiques (spa, abri de piscine, etc.), les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte orangée, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoises.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade.
- d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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.

ZONE 1AUza

Caractère de la zone :

Zone naturelle peu équipée destinée à une urbanisation future correspondant à la ZAC de la Nouvelle France. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AUza est une zone d'activités industrielles, scientifiques et techniques et d'activités artisanales et de services : hôtels-restaurants, etc... Les zones ZA sont destinées à recevoir des activités économiques, établissements industriels, scientifiques et techniques, laboratoires ainsi que des activités artisanales et commerciales compatibles avec la commodité de voisinage, à l'exclusion de l'habitat autre que celui lié à l'activité et à l'hôtellerie-restaurant.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- les commerces alimentaires ;
- les activités nuisantes, notamment au niveau du bruit, ou polluantes dans les conditions suivantes :
 - le niveau de bruit produit par une activité ne devra jamais dépasser les limites prévues par la réglementation ;
 - le caractère polluant est apprécié dans les limites de la réglementation en vigueur après traitement des rejets, en fonction des activités développées ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- les carrières ;
- les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, la transformation des matériaux de récupération ;
- les décharges ;
- les dépôts et entrepôts divers lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité principale.

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

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

- Les installations classées .
- Les activités artisanales (inscrites au répertoire des métiers).
- Les constructions à usage industriel, de bureaux, de services, d'hôtel, de restaurant et de salles d'expositions.
- Les constructions à usage commercial
- Les dépôts liés aux activités autorisées ci-dessus, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne peuvent utiliser plus de 10 % de la surface du terrain s'ils ne sont pas couverts.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et à condition qu'elles constituent un ensemble architectural homogène avec les locaux d'activités. Dans le cas d'activités artisanales, ces habitations devront de plus être intégrées aux locaux professionnels.
- Les entrepôts liés à l'activité principale.
- Les restaurants d'entreprise, les locaux communs et les espaces de loisirs liés à l'activité de la Z.A.C..

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Les constructions rappelées ci-dessus à condition de ne pas dépasser 140 600 m² de surface de plancher dans la zone 1AUza.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie :

- Les voiries secondaires et tertiaires permettront le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. Elles offriront le gabarit nécessaire aux véhicules.
- Des aménagements de sécurité seront réalisés au droit des traversées piétonnes (barrières de protection) ainsi que sur le pourtour des bassins d'orage clôturés et d'une manière générale de tout espace présentant un danger réel.

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant, et ne provoquer aucun encombrement de la voie publique.

Les entrées seront en retrait de 2 m par rapport à l'alignement. Ces entrées auront au moins 5 m de large.

Les voies privées, en cas de constructions groupées, devront comporter une chaussée de 5 m minimum pour une voie à deux files de circulation, et 3,50 m minimum pour une voie à une seule file de circulation.

Toute voie se terminant en impasse de plus de 50 m et desservant plus de 3 lots doit être aménagée de telle sorte qu'elle permette aux véhicules de faire demi-tour.

Lorsque la longueur de la voie est supérieure à 50 m de profondeur, la largeur des voies sera définie par les services de sécurité.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – ADDUCTION D'EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement à créer, en respectant ses caractéristiques.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis aux conditions habituelles du rejet dans un réseau d'assainissement avec un prétraitement à l'intérieur de la propriété dans les limites de la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Toute autorisation d'utilisation du sol est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public électrique et téléphonique.

Les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, de même que les branchements à ces lignes et câbles.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les données ci-dessous constituent un minimum en matière de performances. Des équipements et des implantations différentes pourront être proposés dans le cadre des projets, sous réserve de performances au moins équivalentes au plan de l'éclairagisme des secteurs concernés.

La voirie secondaire des secteurs d'activités et des entrepôts sera équipée de candélabres de 8 mètres de haut avec crosse ; l'espacement entre deux appareils sera de 30 m.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies structurantes (RD 923, RD 609, boulevard Pierre de Coubertin et le boulevard de l'Esches), toute construction nouvelle doit être implantée en observant la marge de recul (indiquée au document graphique du P.A.Z.), soit 10m minimum.

Lorsque aucune marge de recul ne figure au document graphique et le long des voies autres que les voies structurantes (ZP) inscrites au plan, la marge de recul est de 4 m par rapport à la voirie.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz de moins de 6m² d'emprise seront implantés à l'alignement. Ils seront intégrés dans les clôtures.

A l'intersection de 2 voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle ainsi formé par les alignements des 2 voies dont les côtés ne seront pas inférieurs à 8 m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances sont mesurées perpendiculairement à tous points de la façade.

Par rapport aux limites de la Z.A.C., repérées au document graphique sous la légende "recul obligatoire", l'implantation se fera au moins 10 m des limites pour toutes les façades.

Par rapport aux autres limites de la Z.A.C. et aux limites séparatives, l'implantation se fera avec un recul au moins égal à $L = H/2$, avec un minimum de 5 m.

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

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à $L = H/2$, avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - CONDITIONS DE MESURE

Le point de référence des cotes d'altitude et de hauteur est pris au niveau moyen du terrain avant travaux, dit terrain naturel. Pour une construction, ce point de référence est celui situé au centre de la construction envisagée.

10.2 - HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage et, pour les toitures-terrasses, 13 m à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur maximale est portée à 15 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.

Les cheminées, antennes, paratonnerres, ventilations ne sont pas incluses dans ce plafond de hauteur.

Les édicules d'ascenseur, escaliers et autres ouvrages techniques seront autorisés mais ne dépasseront pas une hauteur de 2,50 m pour les toitures terrasses et 1 m pour les toitures en pente et qu'elles soient implantées en retrait des façades, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

La volumétrie des constructions tiendra compte des orientations données par le schéma d'intégration paysagère du sous-dossier « notice paysagère ».

11.1 - QUALITE DES MATERIAUX

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Dans le traitement des couvertures, façades et clôtures, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;

- l'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, plaques de plastique translucide, tôle ondulée, carton...).

Les revêtements de toitures en pente seront de couleur ardoisée ou terre cuite sauf pour les vérandas et les châssis de toiture.

Face à la voie de circulation principale, les constructions devront offrir soit leur façade principale, et notamment leur entrée, soit une façade bénéficiant d'un traitement architectural de qualité. Dans ce cas, les matériaux utilisés pour les façades pourront être :

- maçonnerie de briques ;
- murs enduits, finition lisse ;
- bardage en pose horizontale.

Les ouvrages métalliques (portes, grilles de ventilation...) seront peints aux teintes de bardages.

Les constructions annexes, telles que transformateurs, détendeurs de gaz, etc..., auront leur façade sur rue édifiée en maçonnerie de briques. Elles devront être indiquées sur le plan de Permis de Construire et avoir fait l'objet d'un accord des services compétents.

11.2 - TRAITEMENT DES ENSEIGNES

Les enseignes, marques commerciales, raisons sociales et toutes informations publicitaires peuvent être établies aux couleurs de marque de l'activité, mais leur superficie ne devra pas dépasser le tiers de la surface totale du mur de façade (mur délimitant un volume bâti) sur lequel elles sont apposées.

Si l'enseigne est située sur un mât, la hauteur de celui-ci ne devra pas excéder six mètres.

Lorsque le(s) futur(s) exploitant(s) est(sont) connu(s), l'ensemble des enseignes et divers traitements de façades à caractère publicitaire, y compris les couleurs envisagées, devront figurer sur le dossier de demande de Permis de Construire et être en conformité avec la réglementation communale de la publicité.

11.3 - LES EXTENSIONS

Les extensions prévues au départ seront obligatoirement précisées sur les plans de Permis de Construire avec indication des tranches successives. Elles devront respecter l'homogénéité avec les constructions initiales.

11.4 - TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ Clôtures sur voies et espaces communs :

Le long des voies principales structurantes, le projet des clôtures fera l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de hauteur 0,80 m au maximum avec couronnement brique, éventuellement surmonté d'un barreaudage de 1,00 m à 1,20 m de hauteur. Elles seront doublées d'une haie vive dont les essences seront de type régional. Sont exclues les essences non régionales et les grillages galvanisés.

- soit d'un barreaudage ou grillage plastifié, dessiné en éléments verticaux, de 1,80m à 2,00m de hauteur, doublés d'une haie vive dont les essences seront de type régional. Sont interdites les essences non régionales. La clôture pourra être assise sur un muret de soubassement de hauteur maximale 0,30 m.
- soit d'une haie vive de 1,80m à 2,00m de hauteur dont les essences seront de type régional.

Dans tous les cas, aucune plantation monospécifique n'est autorisée sur plus de 5m de linéaire.

Les portails seront traités en harmonie de couleur avec la clôture et leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

➤ Clôtures de sécurité supplémentaires :

Les clôtures dites de sécurité seront admises sous conditions.

Le projet précis des clôtures (en plan et élévation) devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des employés et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur des parcelles privatives. A cet effet, il devra être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

11.2- NORMES DIMENSIONNELLES

Dimensions utiles des places :

- Longueur5,00 m minimum
- Largeur 2,50 m minimum
- Dégagement 5,50 m minimum

12.3 - NOMBRE MINIMAL DE PLACES OU SUPERFICIE MINIMALE DES STATIONNEMENTS A REALISER

- Etablissements artisanaux ou industriels

Il sera créé 2,5 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Pour les bâtiments affectés à une seule activité, cette norme sera réduite à 1,5 place pour 100 m² de surface de plancher supplémentaires entre 3 000 et 10 000 m² et à une place au-delà de 10 000 m².

- Construction à usage de bureaux

Il sera créé 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

- Services

Il sera créé 2 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher, se décomposant en 2/3 des places à usage des employés et 1/3 des places à usage des visiteurs (nombre arrondi au chiffre supérieur).

- Entrepôts liés aux activités principales

Il sera créé 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Etablissements commerciaux

Il sera créé 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les unités de surfaces à partir de 200 m² de surface de plancher. Pour les unités de surfaces inférieures à 200 m² de surface de plancher, il sera créé 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Hôtels, restaurants, salles de jeux ou d'expositions

Il sera créé 1 place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant ou de salle de jeux ;
- 20 m² de salle d'exposition.

- Etablissements mixtes

Mêmes normes, au prorata des surfaces affectées à chaque type d'activités.

- Logements d'accompagnement

Il sera créé 1 place par logement.

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

Dans tous les cas, il devra être aménagé en plus, à l'intérieur des parcelles, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Des surfaces de stationnement communes à plusieurs lots peuvent être réalisées sans toutefois déroger aux normes ci-dessus définies.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies devront être plantées (engazonnement, plantations arbustives) sur une largeur d'au moins 2 m à partir de l'alignement, sur toute la façade de la parcelle, hors voies d'accès.

Au minimum 15% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations permettant d'améliorer l'intégration paysagère des ouvrages. L'aménagement paysager cherchera à associer les végétaux d'alignement (grands et petit) et d'accompagnement afin de créer un ensemble « porteur de sens », dans l'esprit d'ensemble paysager de la Z.A.C..

➤ Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront plantés autour des parcs de stationnement, aire de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage suffisamment dense pour former écran.

L'ensemble des plantations prévues devra figurer sur le plan masse du dossier de Permis de Construire.

Les arbres de haute tige devront avoir un minimum de 15 cm de circonférence au moment de la plantation.

Les plantations devront être réalisées avant la demande de certificat de conformité. Elles devront être soigneusement entretenues ou remplacées en cas de disparition.

➤ Aires de stockage

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer à l'air libre des dépôts de résidus industriels.

Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets sont interdites, même à titre temporaire.

Seules sont tolérées à l'air libre les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et sur une surface maximum de 10% du terrain.

Ces aires de stockage devront être entourées par un écran visuel (talus, plantations...).

Les aires de stockage, ainsi que leur objet et leur aménagement, devront figurer aux dossiers de demande de Permis de Construire.

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 1AUZAE

Caractère de la zone :

Zone naturelle peu équipée destinée à une urbanisation future correspondant à la ZAC de la Nouvelle France. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AUZae est une zone mixte, d'activités économiques, hôtelières de restauration et d'entrepôts ; La zone ZAE est destinée à recevoir des entrepôts, activités artisanales, des activités secondaires, tertiaires, scientifiques et techniques ainsi que des services compatibles avec la commodité de voisinage à l'exclusion de l'habitat autre que celui lié à l'activité et à l'hôtellerie-restaurant.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2 et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- les commerces alimentaires ;
- les établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface de plancher par unité ;
- les activités nuisantes, notamment au niveau du bruit, ou polluantes dans les conditions suivantes :
- le niveau de bruit produit par une activité ne devra jamais dépasser les limites prévues par la réglementation ;
- le caractère polluant est apprécié dans les limites de la réglementation en vigueur après traitement des rejets, en fonction des activités développées ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- les carrières ;
- les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, la transformation des matériaux de récupération ;
- les décharges.

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

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

- Les installations classées.
- Les constructions à usage de stockage ou entrepôts.
- Les activités artisanales (inscrites au répertoire des métiers).
- Les constructions à usage de la petite industrie non polluante, de bureaux, de services, d'hôtels, de restaurants et de salles d'expositions.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et à condition qu'elles constituent un ensemble architectural homogène avec les locaux d'activités. Dans le cas d'activités artisanales, ces habitations devront de plus être intégrées aux locaux professionnels.
- Les restaurants d'entreprise, les locaux communs et les espaces de loisirs liés à l'activité de la Z.A.C..
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Les constructions rappelées ci-dessus à condition de ne pas dépasser 24 400 m² de surface de plancher dans la zone 1AUzae.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie :

- Les voiries secondaires et tertiaires permettront le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. Elles offriront le gabarit nécessaire aux véhicules.
- Des aménagements de sécurité seront réalisés au droit des traversées piétonnes (barrières de protection) ainsi que sur le pourtour des bassins d'orage clôtures et d'une manière générale de tout espace présentant un danger réel.

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant, et ne provoquer aucun encombrement de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – ADDUCTION D'EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement à créer, en respectant ses caractéristiques.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis aux conditions habituelles du rejet dans un réseau d'assainissement avec un prétraitement à l'intérieur de la propriété dans les limites de la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE

Toute autorisation d'utilisation du sol est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public électrique et téléphonique.

Les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, de même que les branchements à ces lignes et câbles.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les données ci-dessous constituent un minimum en matière de performances. Des équipements et des implantations différentes pourront être proposés dans le cadre des

projets, sous réserve de performances au moins équivalentes au plan de l'éclairagisme des secteurs concernés.

La voirie secondaire des secteurs d'activités et des entrepôts sera équipée de candélabres de 8 mètres de haut avec crosse ; l'espacement entre deux appareils sera de 30 m.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les façades des constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, à une distance $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 m.

6.2 – Les saillies au-dessus des marges de recul par rapport à l'alignement sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 m et qu'elles soient situées à au moins 2,70 m au-dessus du sol.

6.3 - Les sous-sols et leurs rampes d'accès pourront s'étendre sous toute l'emprise des zones constructibles telles que ces emprises sont délimitées au document graphique du P.A.Z. Le dessus des dalles de parkings en sous-sol sera traité en espaces verts avec un maximum de 20 % de revêtements minéraux.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances sont mesurées perpendiculairement à tous points de la façade.

En limite de la zone ZAE, les constructions sont autorisées en retrait des limites à une distance $L = H/2$, avec un minimum de 3 m.

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

Deux constructions sur une même propriété doivent être implantées à une distance $L = H$, avec un minimum de 5m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - CONDITIONS DE MESURE

Le point de référence des cotes d'altitude et de hauteur est pris au niveau moyen du terrain avant travaux, dit terrain naturel. Pour une construction, ce point de référence est celui situé au centre de la construction envisagée.

10.2 - HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage et, pour les toitures-terrasses, 13 m à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur maximale est portée à 15 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.

Les cheminées, antennes, paratonnerres, ventilations ne sont pas incluses dans ce plafond de hauteur.

Les édicules d'ascenseur, escaliers et autres ouvrages techniques seront autorisés mais ne dépasseront pas une hauteur de 2,50 m pour les toitures terrasses et 1 m pour les toitures en pente et qu'elles soient implantées en retrait des façades, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - QUALITE DES MATERIAUX EN FAÇADE ET MURS PIGNONS

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ne pourra rester apparent.

Dans le traitement des couvertures, façades et clôtures, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...);
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, plaques de plastique translucide, tôle ondulée, carton...).

11.2 - TRAITEMENT DES FAÇADES ET PIGNONS

Les matériaux utilisés pour les façades et pignons pourront être :

- maçonnerie de briques ;
- murs enduits, finition lissée ;
- bardage pose horizontale;
- ouvrages métalliques (portes, grilles, etc ...) peints aux teintes des bardages.

11.3 - TRAITEMENT DES TOITURES ET DES SUPERSTRUCTURES

Les revêtements de toitures en pente seront de couleur ardoisée ou terre cuite sauf pour les vérandas et les châssis de toiture.

11.4 - TRAITEMENT DES ENSEIGNES

Les enseignes, marques commerciales, raisons sociales et toutes informations publicitaires peuvent être établies aux couleurs de marque de l'activité, mais leur superficie ne devra pas dépasser le tiers de la surface totale du mur de façade (mur délimitant un volume bâti) sur lequel elles sont apposées.

Si l'enseigne est située sur un mât, la hauteur de celui-ci ne devra pas excéder six mètres.

Lorsque le(s) futur(s) exploitant(s) est(sont) connu(s), l'ensemble des enseignes et divers traitements de façades à caractère publicitaire, y compris les couleurs envisagées, devront figurer sur le dossier de demande de Permis de Construire et être en conformité avec la réglementation communale de la publicité.

11.5 - TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ Clôtures sur voies et espaces communs :

Le long des voies principales structurantes, le projet des clôtures fera l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de Permis de Construire. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de hauteur 0,80 m au maximum avec couronnement brique, éventuellement surmonté d'un barreaudage de 1,00 m à 1,20 m de hauteur.
- soit d'un barreaudage ou grillage plastifié, dessiné en éléments verticaux, de 1,80m à 2,00m de hauteur, doublé d'une haie vive dont les essences seront de type régional. Sont interdites les essences non régionales. La clôture pourra être assise sur un muret de soubassement de hauteur maximale 0,30 m.

Dans tous les cas, aucune plantation monospécifique n'est autorisée sur plus de 5m de linéaire.

Les portails seront traités en harmonie de couleur avec la clôture et leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

➤ Clôtures de sécurité supplémentaires :

Les clôtures dites de sécurité seront admises sous conditions.

Le projet précis des clôtures (en plan et élévation) devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 – PRINCIPES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des employés et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur des parcelles privatives. A cet effet, il devra être réalisé, sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

12.2 - NORMES DIMENSIONNELLES

Dimensions utiles des places :

- Longueur 5,00 m minimum
- Largeur 2,50 m minimum
- Dégagement 5,50 m minimum

12.3 - NOMBRE MINIMAL DE PLACES OU SUPERFICIE MINIMALE DES STATIONNEMENTS A REALISER

- Etablissements de stockage, entrepôts et logistique

Pour les bâtiments à usage de stockage, entrepôt et logistique, il sera créé :

- 1 place pour 200m² de surface de plancher ;
- 1 place visiteur pour 300m² de surface de plancher.

- Etablissements artisanaux, d'activités secondaires ou tertiaires

Il sera créé 2,5 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Pour les bâtiments affectés à une seule activité, cette norme sera réduite à 1,5 place pour 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà de 1 000 m².

Il sera créé 1 place visiteur pour 200m² de surface de plancher.

- Construction à usage de bureaux privés ou publics

Il sera créé 3 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher et 1 place « visiteur » pour 200 m² de surface de plancher.

- Services

Il sera créé 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, se décomposant en 2/3 des places à usage des employés et 1/3 des places à usage des visiteurs (nombre arrondi au chiffre supérieur).

- Hôtels, restaurants, salles d'expositions

Il sera créé 1 place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant ou de salle de jeux ;
- 20 m² de salle d'exposition.

- Etablissements mixtes

Mêmes normes, au prorata des surfaces affectées à chaque type d'activités.

- Logements d'accompagnement

Il sera créé 1 place par logement.

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

Dans tous les cas, il devra être aménagé en plus, à l'intérieur des parcelles, une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Des surfaces de stationnement communes à plusieurs lots peuvent être réalisées sans toutefois déroger aux normes ci-dessus définies.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies devront être plantées (engazonnement, plantations arbustives) sur une largeur d'au moins 5 m à partir de l'alignement, sur toute la façade de la parcelle, hors voies d'accès.

Au minimum 15% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations permettant d'améliorer l'intégration paysagère des ouvrages. L'aménagement paysager cherchera à associer les végétaux d'alignement (grands et petits) et d'accompagnement afin de créer un ensemble « porteur de sens », dans l'esprit d'ensemble paysager de la Z.A.C..

➤ Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront plantées autour des parcs de stationnement, aire de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage suffisamment dense pour former écran.

L'ensemble des plantations prévues devra figurer sur le plan masse du dossier de Permis de Construire.

Les arbres de haute tige devront avoir un minimum de 15 cm de circonférence au moment de la plantation.

Les plantations devront être réalisées avant la demande de certificat de conformité. Elles devront être soigneusement entretenues ou remplacées en cas de disparition.

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 1AUzn

Caractère de la zone :

Zone naturelle peu équipée destinée à une urbanisation future correspondant à la ZAC de la Nouvelle France. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AUzn est une zone naturelle protégée au titre des sites et paysages, des espaces verts.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

Les bâtiments à usage d'activités agricoles.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sois qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées) ;
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc ...) .
- les annexes des constructions existantes.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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 de la protection civile et être adaptés à l'opération future :

- Les voiries secondaires et tertiaires permettront le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. Elles offriront le gabarit nécessaire aux véhicules.
- Des aménagements de sécurité seront réalisés au droit des traversées piétonnes (barrières de protection) ainsi que sur le pourtour des bassins d'orage clôtures et d'une manière générale de tout espace présentant un danger réel.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation 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 potable peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

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 agréés avant rejet en milieu naturel.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - CONDITIONS DE MESURE

Le point de référence des cotes d'altitude et de hauteur est pris au niveau moyen du terrain avant travaux, dit terrain naturel. Pour une construction, ce point de référence est celui situé au centre de la construction envisagée.

10.2 - HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 5 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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.

L'implantation des bâtiments agricoles ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs, ...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 1AUzP

Caractère de la zone :

Zone naturelle peu équipée destinée à une urbanisation future correspondant à la ZAC de la Nouvelle France. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AUzP correspond aux voiries primaires réalisées après la création de la Z.A.C.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

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

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements d'infrastructures (transformateur, postes de gaz,...) pourront être implantés avec un retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite de zone 1AUzp.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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 2AUH

Caractère de la zone

Zone d'extension future programmée sur le long terme.

La zone 2AUh affiche une vocation principale d'habitat mais pourra accueillir des activités participant à la mixité (professions libérales, commerces de proximité, services à la population...). Située sur la lisière Ouest du bourg, elle participe à l'achèvement de l'enveloppe agglomérée dans la continuité de la zone 1AUh.

La zone 2AUh fait l'objet d'orientations d'aménagement (document n°4) qui annoncent de grands principes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est conditionnée par la mise en œuvre d'une modification du PLU.

L'insuffisance des réseaux en font une réserve foncière et permettent d'étaler dans le temps les opérations de constructions afin de conserver un équilibre à l'échelle de la commune.

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

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.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- 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 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 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est de 0 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 2AUm

Caractère de la zone

Zone d'extension future guidée par le souci premier de répondre aux besoins futurs en matière d'équipements intercommunaux (salle omnisports par exemple). A l'image d'un bourg autonome, Esches a inscrit une zone programmée sur le long terme en faveur de la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunautaire.

La surface de la zone permettra l'implantation d'un équipement et un aménagement qualitatif des abords (paysagement) et la programmation du stationnement adapté. Secondairement, la zone pourra accueillir quelques habitations.

La zone 2AUm sera urbanisable après modification du PLU. L'insuffisance des réseaux en font une réserve foncière et permettent d'étaler dans le temps les opérations de constructions.

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

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.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- 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 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 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est de 0 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une grande part du territoire. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage, notamment sur le plateau, faisant ainsi une coupure dans le paysage avec la vallée de l'Esches.

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou d'élevage relevant ou non du régime des installations classées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 3 derniers alinéas.

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

ACCES

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.

VOIRIE

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

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

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau 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. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requièrent doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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 pente 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 agricole qui le requièrent, 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 pente 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, quand celui-ci sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des emprises publiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe du talweg reporté sur les documents graphiques.

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

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage soit R+ combles aménageables.

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

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

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

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

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-27 restent applicables.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et qui répondent au concept de développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers aux tonalités dénuées d'agressivité (rouge...),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (ton pierre).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

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

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. La disposition ci-avant ne s'applique pas si des contraintes techniques obligent à

une implantation aérienne. Dans ce dernier cas, les installations seront masquées par un rideau végétal.

Les plaques de béton sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et structures agricoles (silo...).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux plans 5a, 5b et 5c comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les nouveaux bâtiments agricoles, les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (essences acclimatées).

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne principalement le secteur de la vallée de l'Esches, le périmètre éloigné du point de captage d'eau potable et la partie du territoire couverte par les Bois d'Esches et de la Gallée.

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

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas dépasser 25 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les abris pour animaux à condition :
 - que leur surface au sol n'excède pas 50 m²,
 - que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- 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.
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 2 derniers alinéas.

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

ACCES

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.

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

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

À défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requièrent doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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. 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 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 m de l'emprise de la voirie départementale.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des autres emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges de la rivière de l'Esches.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe du talweg reporté sur les documents graphiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, 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.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et répondant au concept du développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

ANNEXES

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les plaques de béton sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas pour les

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives reprenant les essences acclimatées ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux installations et structures agricoles (silo...).

PROTECTION PARTICULIERE

Le parc public identifié au plan 5b est protégé en vertu des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seuls sont autorisés les aménagements liés à la vocation d'espace ouvert au public (parcours de santé, bancs, tables, aire de jeux...).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 Ne

Caractère de la zone

La zone Ne s'appuie sur les périmètres de protection immédiat et rapproché du point de captage d'eau potable, localisé entre le bourg et Liécourt.

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

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

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

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

Non réglementé.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 par rapport à ces dernières.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe du talweg reporté sur les documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 Nh

Caractère de la zone

La zone Nh reconnaît la présence de constructions n'ayant pas de vocation agricole en plein cœur de secteurs naturels : elle concerne les deux écarts (Lalande et Liécourt) et les habitations isolées d'Harbonnières. Ces constructions pourront faire l'objet d'extensions ; la construction y est donc autorisée mais limitée.

Pour les hameaux, le zonage traduit le profil isolé des deux entités bâties (à plus de 3 km du bourg central), le caractère naturel qui imprègne l'espace et l'insuffisance avérée du réseau d'eau potable et du réseau viaire (voie de communication). La capacité actuelle des réseaux ne permet pas d'assurer une desserte suffisante pour de nouvelles constructions sur les hameaux de Lalande et Liécourt.

Il permet également de protéger le paysage et de lutter contre le mitage en circonscrivant les extensions autour des constructions existantes. Cette démarche s'inscrit dans la lignée réglementaire de la loi SRU qui proscrie tout étalement ou densification de l'urbanisation dans des secteurs reculés et s'inscrivant dans un contexte naturel.

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

Dans le secteur Nh, sauf les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension :
 - ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
 - ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher supplémentaire par habitation réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.
 - ne génère pas de nouvelle consommation d'eau potable, sauf travaux de confort à caractère sanitaire.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, tennis, ...) à condition qu'ils soient liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 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.
- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour le dernier alinéa.

Pour les fonds de parcelles protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- les bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².

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

ACCES

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.

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

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Tout nouveau branchement sur le réseau d'eau potable est interdit.

ASSAINISSEMENT

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. 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 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.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 par rapport à ces dernières.

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

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 des constructions est limitée à 8 m au faîtage, soit R + combles aménageables pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m au faîtage.

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

ASPECT

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone A (zone voisine), 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 constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et qui répondent au concept de développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

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 (ton pierre, gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent avoir un aspect identique à la construction objet de la demande.

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

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des abris de jardins, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques de teinte orangée, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoises.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les annexes accolées aux habitations doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris de jardin. La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité de l'ardoise naturelle ou de la tuile utilisée localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau végétal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, seront constituées soit :

- d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade.
- d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les fonds de parcelles identifiés sur le document graphique n°5b sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les occupations du sol énoncées à l'article 2 sont admises.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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 NL

Caractère de la zone

La zone NL couvre les équipements sportifs de la commune (terrain de football) et se prolonge jusqu'à la rue de la Gare.

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

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

- les installations à usage de sports et de loisirs ou de plein air.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à réduire les risques d'inondation.
- 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.

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

ACCES

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.

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 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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 étangs, rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges de la rivière de l'Esches.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 par rapport à ces dernières.

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

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

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION 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 des constructions est limitée à 5 m au faitage.

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

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'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.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et qui répondent au concept de développement durable sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation du bois est vivement recommandée.

CLÔTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage naturel existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 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.