

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 1

VILLE DE CHAMBLY



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 25/09/09



Aménager le Territoire
15, rue des Veneurs
60200 Compiègne
Tél : 03.44.20.04.52.

Stratégies Urbaines
15, rue des Veneurs
60200 Compiègne
Tél : 03 44.90.91.70

4

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	4
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	14
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	38
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF	46
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	54
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	59
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	68
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	72
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	83
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....	90
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUG.....	96
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	101
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE	104
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	107
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	108
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	113
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	114

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** correspond au centre ville de la commune de Chambly. Elle est constituée par un tissu urbain comprenant des petits immeubles ou maisons de ville avec ou sans commerces à rez-de-chaussée, et d'anciens bâtiments agricoles. Les bâtiments sont construits à l'alignement pour la plupart en front bâti continu. Ils comportent un étage sur rez-de-chaussée, des dépendances en retour sur la limite séparative donnant sur une cour intérieure parfois prolongée par un jardin ou une parcelle non bâtie. Les bâtiments entre cour et jardin sont rares. Le « Centre historique » de Chambly s'étend de part et d'autre de l'Esches et du Coison entre la place Charles de Gaulle (place du Parterre) et la rue de Vigneseuil. Il est marqué par trois places sur lesquelles se déroule chaque année la fête communale du « Bois Hourdy ».

A la périphérie du centre historique, on trouve quelques villas bourgeoises avec jardins clos de murs (rue de Senlis, quartier de la gare).

Elle comprend un secteur UAa où les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les groupes de garages non liés à une opération à l'usage d'habitat,
- Les activités commerciales d'une surface supérieure à 900 m² de SHON,
- Les constructions à usage industriel, artisanal de plus de 1000 m² de SHON,
- Les constructions à usage tertiaire de plus de 1000m² de SHON,
- Installations classées ou non, liées à l'agriculture, ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,
- Les dépôts à ciel ouvert non lié à une activité autorisée

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à **condition** que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- La reconstruction ou réhabilitation partielle ou totale des immeubles à l'identique de l'existant à condition de respecter les prescriptions édictées dans l'article UA11.
- Les extensions ou modifications des activités existantes non classées ou classées soumises à déclaration, à **condition** que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- Les extensions ou modifications des activités agricoles existantes non classées ou classées soumises à déclaration, à **condition** que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.

Exceptions

Sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

Rappel

a : permis de démolir

En application de l'article 5 du titre I, toute démolition de bâtiments (en tout ou partie) est soumise à une autorisation préalable (permis de démolir)

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Toute extension, réhabilitation, reconstruction, devra être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles d'art lors de leur mise en œuvre.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

b : application du règlement sanitaire

L'implantation des habitations nouvelles vis à vis des installations agricoles classées ou l'extension de ces activités devront être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé

Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante.

Assainissement

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public. En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. : Constructions nouvelles

Dans la zone UA

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées :

par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

- A l'alignement, dans une bande constructible comprise entre l'alignement et 35 mètres de profondeur. Si plusieurs bâtiments sont réalisés sur un même terrain, l'un d'entre eux doit satisfaire à l'application de cette règle.

Dans la zone UAa

- soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 mètres, dans une bande constructible comprise entre l'alignement et 35 mètres de profondeur.

Dans la zone UA et le secteur UAa

par rapport aux alignements sur l'Esches ou le Coisnon.

- avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus).

b. : Immeubles existants

Les dispositions du § a ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. : Constructions nouvelles

Règles d'implantation

dans la bande constructible de 35 mètres définie à l'article UA6a

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative (contiguë à l'alignement) à l'autre. Toutefois, la construction sur une seule de ces limites est autorisée :

- lorsque la construction projetée concerne un terrain ayant une façade sur rue de plus de 25m linéaire,
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies
- pour les constructions en retrait de l'alignement

Un retrait minimum de 4 mètres est imposé entre les limites séparatives et toutes margelles de piscine.

au-delà de la bande constructible

- en retrait ou sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50m à l'adossement

par rapport à l'Esches et au Coisnon

- avec un recul minimal de 4 m mètres par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus) pour l'Esches et Coisnon.

Règles de prospect

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- 5 m pour les façades comportant des vues directes
- 3 m pour les façades ne comportant pas de vues directes

Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de recul définies ci-dessus.

b. : Immeubles existants

Les dispositions des § a ne sont pas applicables:

- pour la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a. : Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 8m si les 2 façades comportent des vues directes,
- 5m si l'une des façades comporte des vues directes,
- 3 mètres si aucune des façades ne comporte de vue directe.

(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède 2m² à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).

b. : Immeubles existants

Les dispositions du § a ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règles ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de vues directes.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

a.° Constructions nouvelles

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

b. : Immeubles existants

Les dispositions du § a ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants.

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

a. Constructions nouvelles

Bâtiments

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 12 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions n'excédera pas 7 mètres.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

b. : Immeubles existants

Les dispositions du § a ne s'applique pas aux immeubles existants en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistres des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville.

b : couverture

Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit à deux pans minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

c : Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature.

a : enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

b : couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

c : nature des matériaux

- les façades à l'alignement, à l'exception des façades commerciales en rez-de-chaussée, seront constituées d'une maçonnerie appareillée ou enduite

Sont interdits pour toute construction :

- les bardages en tôle d'acier non revêtue ou plaque PVC

d : mise en œuvre

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal

11.3 : Toitures

Les toitures industrielles (shed) sont interdites. (Voir schéma ci-contre)
Les toitures terrasses sont interdites.



a : pentes

Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.
- Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, elles pourront être de même pente que la toiture de cet immeuble.

Règles dérogatoires

Toutefois elle devra être:

- supérieure à **10°** pour les vérandas.
- supérieure à **20°** pour les bâtiments qui sont :
 - soit d'une hauteur maximale inférieure à **3.50 m**
 - soit d'une largeur supérieure à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble "à la Mansart" (versant à 2 pentes).

La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 20% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- ou bien que cette toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celle des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

b : nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuiles sans relief ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment posée droites.

Toutefois :

- les plaques ondulées de fibro-ciment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments non implantés à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à **40°**.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que la façade.
- les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

Sont interdits pour toute construction :

- l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibro-ciment non teintées.

c : couleur

- Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise ou brun rouge).

d : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment seront de préférence d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en oeuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtières en terre cuite sur les toitures en ardoise etc..Les lucarnes seront préférées pour les ouvertures donnant sur la voie publique).

11-4. Ouvertures

a : proportion

- A l'exception des portes de garage et des commerces situés en rez-de-chaussée, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics ainsi que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges.
- En toiture, la somme de la longueur de base des ouvertures ne devra pas dépasser 1/3 de la longueur du faîtage.

b : nature des matériaux

- Les menuiseries des baies pour lesquelles une règle de proportion est imposée, seront constituées de bois peint, de PVC, ou d'aluminium laqué. Elles seront redivisées par des petits bois.
- Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre sans écharpe, ouvrant à la française et peints.
- Pour les lucarnes, les volets roulants sont autorisés, quand les coffres sont intégrés.

c : couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Chartre du Pays de Thelle seront préférées.

*(La mise en oeuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les châssis posés en saillie sur la façade et les linteaux en bois placés au-dessus des ouvertures, surtout lorsqu'ils sont constitués de pièces rapportées indépendantes de la structure. Les dispositions **b** et **c** sont recommandées pour*

L'ensemble des baies. La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les tons traditionnels des menuiseries sont le blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge)

11-5. Clôtures

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

- Elles seront constituées:

à l'alignement des voies de desserte

- Soit d'un mur plein assurant la continuité du bâti.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,20m**, complété par une grille métallique de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'une combinaison de ces deux éléments.

en limites séparatives et en retrait de 4 m de l'Esches et du Coison

- soit d'un mur plein
- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur son support de même teinte

b : mise en œuvre et nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au **§11.2** ci-dessus.
- Dans le cas de pose d'un treillis, le soubassement maçonné ne pourra excéder 0,40m de hauteur.

Sont interdits à l'alignement

- les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- L'utilisation pour la construction de piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois...)
- (les murs formant clôture sur l'espace public et participant à la continuité bâtie doivent être maintenus. Les grilles ou ouvrages métalliques seront de préférence peints de teinte sombre – vert foncé ou noir – ou d'un ton en accord avec ceux recommandés pour les menuiseries au **11.4**)

11.6 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

b : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

c : éléments mobiliers

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

a. : Constructions nouvelles

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour les habitations

1 place par 60m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement

Pour les constructions à usage d'hébergement

1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 20 chambres

Pour les constructions à usage de bureaux

1 place par 20m² de SHON

Pour les autres constructions

Non réglementé

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures, Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

b. : immeubles existants

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions du § 12.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu

déterminé le nombre de places qui auraient été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions du § 12 a ci-dessus.

Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées aux alinéas 1 à 6 du présent article.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions du § 12 a.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a : obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions en particulier les marges de recul prescrites à l'article UA7a doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au minimum 40% de surfaces plantées.

Les plantations doivent être réalisées de pleine terre.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, l'obligation de traitement paysager des espaces libres ne s'impose que si les normes de stationnement édictées à l'article 12 sont respectées.

b : projet d'ensemble

Les opérations groupées ou les lotissement à usage d'habitat comportant au moins 12 logements doivent comporter un espace paysager d'un seul tenant supérieur à 20% de leur terrain d'assiette. Il doit être inaccessible à la circulation automobile.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Dispositions

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) fixé dans la zone est différencié :

- constructions à usage d'habitation : 0,8
- constructions à usage d'activités économiques ou constructions pour lesquelles 30% au moins de la SHON est destinée à ces activités : 1

Adaptations de la règle

Lorsque le COS fixé ci-dessus ne permet pas d'édifier sur un terrain existant au moins 150m² de SHON à usage d'habitation, le COS applicable est celui qui permet la réalisation de cette surface minimale de plancher.

Pour une reconstruction autorisée après un sinistre, le COS applicable est celui qui permet l'édification d'une SHON équivalente à celle du bâtiment détruit.

Le COS peut être dépassé pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

Zone d'extension structurée de l'habitat. Elle correspond à des opérations d'ensemble présentant une organisation de plan de masse et un aspect des constructions particulier.

Les aménagements, transformations ou constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'ensemble architectural réalisé. C'est pourquoi les caractéristiques de l'occupation des sols peuvent différer d'un ensemble à l'autre. La zone UC comprend trois secteurs de réglementation :

Le secteur UCb (la Croix où l'on Prêche). Sont distingués deux sous secteurs indicés 1 et 2 :

- 1 : zone destinée à l'habitat groupé
- 2 : zone destinée à l'urbanisation de type résidentielle et à caractère pavillonnaire.

Le secteur UCc réservé à l'habitat couvre deux opérations

- le Pré Menneville (rue de Menneville)
- le Potel (rue Emile Zola)

Le secteur UCi réservé à l'habitat couvre 7 ensembles aux caractéristiques particulières. Pour les articles UC6, UC7 et UC 11, un indice (1 à 5-7) renvoie à l'opération désignée au plan de Zonage.

- 1 : Moulin Neuf(Martyrs/11 novembre)
- 2 : Moulin Neuf (11 novembre/Despierre/Vincent)
- 3 : Moulin Neuf (11 novembre/Huyot/Goriot)
- 4 : Moulin neuf (développements récents)
- 5 : Pré Menneville (Champagne/Pasteur)
- 6 : Moulin Neuf (Chemin des Ateliers /Martial Moncheaux)
- 7 : Rue A. Rouzé / M.Moncheaux / J.Lemius

Les secteurs UCb, UCc et UCi font l'objet de dispositions variantes pour les articles 2 (occupations autorisées), 5 (terrains), 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites), 9 (emprise), 10 (hauteurs), 11 (aspect) 13 (espaces libres et plantations).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs

- les groupes de garages non liés à une opération à l'usage d'habitat
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les exploitations agricoles
- les entrepôts
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements de sol de toutes natures non liées à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,

Dans le secteur UCb

- Les constructions à usage de bureaux
- Les entrepôts commerciaux de plus de 200 m² et non liés à un commerce existant.

Dans le secteur UCc

- les surfaces commerciales excédant 300m² de surface de vente
- les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a : pour les immeubles existants

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à **condition** que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.

b : pour les activités

Dans le secteur UCb

Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de construction à usage d'activités artisanales liées à l'habitat, à condition que :

- la SHON dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation 50% de la SHON réservée à l'habitat
- ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

Dans les secteurs UCc

Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de construction à usage d'activités commerciales à condition qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de vente et que :

- la SHON dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation 50% de la SHON réservée à l'habitat
- ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

Dans le secteur UCi

Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de construction à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux liées à l'habitat, à condition que :

- la SHON dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation 50% de la SHON réservée à l'habitat
- ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

Exceptions

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3** à **13** pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

2 Dispositions concernant les voies existantes

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

ARTICLE UC 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante et respectant les normes en vigueur.

2 : 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 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme).

3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

5 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées, par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique : à l'alignement des voies quand elles sont publiques, à la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UCb

UCb1

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement

UCb2

- avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement

Secteur UCc

à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Secteur UCI

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte

UCi 1,3 et 4: - avec un retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement

UCi2 : - avec un retrait d'au moins 4m par rapport à l'alignement

Dans une bande de 30 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi5 : - dans le prolongement ou en retrait des façades existantes sur les rues Menneville, Lavoisier, de Champagne et Salengro pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

Dans une bande de 30 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi6 : - soit avec un recul de 4 m par rapport à l'alignement

Dans une bande de 30 mètres pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi7 : - soit avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement

b : par rapport aux autres alignements

- à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement

2. : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne s'appliquent pas aux immeubles existants en cas de changement d'affectation, modification, extension ou reconstruction à l'identique.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UC7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 : Constructions nouvelles

Dans tous les secteurs

Un retrait minimal de 4 mètres est imposé entre les limites séparatives et toutes margelles de piscine.

Secteur UCb

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Le retrait minimal ne sera pas inférieur à 3m.

Secteur UCc

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Elles doivent respecter une marge de recul au moins égale à 0,50m.

Secteur UCI

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

UCi1 et UCI 7 :

- en retrait des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi2, UCi 3 et UCi 6

- soit en limite séparative contiguë à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m

UCi 4 et 5

- sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à :

- **8m** pour les façades comportant de **vues directes**.
- **3m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**. Toutefois, si la construction est en retrait des deux limites séparatives contiguës à l'alignement, l'une des marges sera portée à **5m** minimum
(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède **2m²** à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).

2 : Immeubles existants

Les dispositions des **§ 1** ne sont pas applicables:

- pour la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à **condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.

ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UCb

UCb1

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **8m**. Cette disposition ne s'applique pas lorsque une des deux constructions est un abris de jardin.

UCb2

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **10m** si les **2** façades comportent des vues directes
- **5m** si l'une des façades au moins comporte des vues directes
- **3m** si aucune façade ne comporte de vue directe

Dans le secteur UCc et UCi

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **10m** si les **2** façades comportent des vues directes
- **3m** si l'une des façades au moins comporte des vues directes

ARTICLE UC9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

1 : Constructions nouvelles

Au-delà d'un seuil de **100m²** autorisé l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

Dans le secteur UCb

UCB1

- **50%** du terrain d'assiette de l'opération

UCB2

- 35% du terrain d'assiette de l'opération

Dans le secteur UCc:

- 25% du terrain d'assiette de l'opération

Dans le secteur UCi :

UCi 1, 2, 3, 4 et 5

- 30% du terrain d'assiette de l'opération

UCi 6 et 7

- 40% du terrain d'assiette de l'opération

Dans tous les secteurs

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par la présent règlement.

2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

ARTICLE UC10 - Hauteur maximale des constructions

1 : Bâtiments

Les hauteurs maximales et à l'égout du toit des constructions nouvelles ou des extensions autorisées doivent être inférieures ou égales à celles des bâtiments existants de l'opération dans laquelle ils s'inscrivent.

Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R + 1 + combles ou 9,5m au faîtage.
La hauteur des annexes et garages ne pourra excéder 3,5m.

Dans le secteur UCc

- R+3 (terrasses) soit 12 mètres à l'égout

Dans le secteur UCi :

UCi 1, UC 5, UCI 6 6 mètres à l'égout et 12m au faîtage

UCi 2

- 3 mètres à l'égout et 9m au faîtage

UCi 3

- 5 mètres à l'égout et 11m au faîtage

UCi 4 et UCI 7

- 9 mètres à l'égout et 12m au faîtage

(- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.)

Dans tous les secteurs

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

2 : Clôtures

Dans les secteurs UCc et UCi

- Leur hauteur sera inférieure à **1,40m**

Dans le secteur UCb

- Leur hauteur sera inférieure à 1,00m

3 : Immeubles existants

Lorsque les immeubles sont couverts par des toitures terrasses, en cas de rénovation de l'ensemble entraînant la réalisation de toits pentés :

- la hauteur maximale pourra être augmentée de 5m maximum
- la hauteur à l'égout du toit ne devra en aucun cas excéder la hauteur maximale existante

ARTICLE UC11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a) dans l'ensemble de la zone

Insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, la nature des pentes et des toitures, la proportion des ouvertures être en harmonie avec l'opération d'ensemble dans laquelle elles se situent. Elles peuvent également s'inscrire dans un projet global de réaménagement de celle-ci.

Couverture

Les constructions nouvelles ou les constructions modifiées dans le cadre de réaménagement de chaque ensemble seront couvertes d'un toit d'au moins 2 pans

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

Annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

2 : Ravalement

a) dans l'ensemble de la zone

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature.

Nature des matériaux

Sont interdits pour toute construction :

- les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque PVC

Enduits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

b) dans les secteurs UCi 1 à 3

Les matériaux et ton de ravalement seront à l'identique de ceux des bâtiments existants ou s'inscriront dans le cadre d'un projet d'ensemble de rénovation

3 : Toitures

Règles dérogatoires

Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Les règles générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les matériaux de couvertures utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides. La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

a) Dans tous les secteurs

Les toitures industrielles (shed) sont interdites.

Dans les secteurs UCb et UCi.

Les toitures terrasses sont interdites

Règles dérogatoires

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 20% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- ou bien que celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Dans les secteurs UCc

Les toitures terrasses sont autorisées

b) Dans le secteur UCb

Règles générales

UCb1

Les toitures des constructions auront une pente minimale de 35°

Règles dérogatoires

Pour les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 6.00 m²

- la pente doit être égale ou inférieure à 20°;

UCb2

Les toitures des constructions auront une pente minimale de 40°

Règles dérogatoires

Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les matériaux de couvertures utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

c) Dans le secteur UCc

Règles générales

Les toitures des constructions projetées seront :

- couvertes d'un toit penté dans un projet de réaménagement d'ensemble de l'opération

Dans ce cas :

- elles auront une pente supérieure à 35° sur l'horizontale
- elles seront réalisées en tuiles mécaniques sans relief, ou en ardoises naturelles ou en fibrociment 20x30 posé droite

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

d) Dans le secteur UCi

Règles générales

Les toitures des constructions projetées à l'exception des vérandas et des annexes isolées seront :

- soit de la même pente et de même matériau que les bâtiments existants :
UCi1 pente : entre 40 et 55° ; matériau : tuile mécanique brune
UCi2, UCi6: pente : entre 30 et 50° ; matériau : tuile mécanique brune ou rouge
UCi3 pente : entre 30 et 45° ; matériau : tuile mécanique brune
UCi4 et UCi 7 pente : entre 35 et 40° ; matériau : tuile mécanique brune ou rouge
UCi5 pente : entre 35 et 40° ; matériau : tuile mécanique brune
- soit, dans le cadre d'un projet de réaménagement d'ensemble de l'opération :
pente : supérieure à 40° ; matériau : tuile sans relief, ou en ardoises naturelles ou fibrociment posé droite

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

4 : Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées

UCi 1, 3 et 5

- par des châssis dans la pente du toit,

UCi 2, UCi 4, UCi 6 et UCi 7

- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou identiques aux lucarnes existantes, soit par des châssis dans la pente du toit.

Dans tous les secteurs

Pour les lucarnes, les volets roulants sont autorisés, quand les coffres sont intégrés.

5 : Ouvertures

Les ouvertures des constructions projetées seront de même proportion que celle des bâtiments existants. Les menuiseries seront de même nature ou s'inscriront dans un projet de réaménagement d'ensemble de l'opération.

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité.

6 : Clôtures

a) dans le secteur UCb

UCb1

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un muret

UCb2

Pour les lots 5 à 38 :

Les types de clôture à l'alignement des espaces publics sont imposés pour chaque voie.

a : murets techniques réalisés par l'aménageur

-au droit de chaque entrée, l'aménageur pose un muret technique incluant les différents coffrets de branchement et les boîtes aux lettres.

b : au droit des accès carrossables

- Le muret technique sera obligatoirement inclus dans un ensemble maçonné conforme aux indications des plans 2.7.1 et 2.7.2 annexés au présent règlement et au plan de

composition. Le cas échéant, l'implantation de ces ouvrages respectera les emprises privatives non closes portées au plan de composition. Le muret d'une hauteur de 1.20 m, pourra être surmonté d'éléments décoratifs simples sans que l'ensemble excède une hauteur de 1.60 m, les piles n'excéderont pas 2.00 m, les maçonneries seront

soit enduites dans les mêmes tons que l'habitation principale, soit constituées ou revêtues de matériaux appareillés (brique de teinte rouge ou pierre).

c : à l'alignement des voies de desserte (section courante cf plan de composition)

- les clôtures seront exclusivement composées de barrières ciment à 2 lisses de 1.20 m de hauteur et de teinte blanche. Ces barrières pourront être doublées sur la propriété d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.50 m de hauteur, de teinte sombre, sur supports métalliques de même teinte.

d : à l'alignement des voies piétonnes, du tour de ville, du parc urbain ou en périphérie de l'opération.

- les clôtures seront exclusivement composées d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.50 m, de teinte sombre sur supports métalliques de même teinte obligatoirement doublé d'une haie champêtre.

e : écrans

- dans tous les cas, les matériaux de recouvrement faisant écrans sont interdits (type canisses ou autres).

f : portails et portillons

- les portails et portillons seront en bois plein ou ajouré suivant les indications des plans 2.7.1 et 2.7.2 annexées au présent règlement. La partie haute sera droite. Leur hauteur sera de 1.80 m maximum.

g : limites séparatives entre fonds voisins sur le lotissement

- la clôture n'est pas imposée. Le cas échéant, elle sera constituée d'un grillage métallique plastifié vert sombre implanté sur supports métalliques de même teinte. Leur hauteur maximale sera de 1.50 m.

Pour les lots 1, 2, 3, 4 :

Clôtures

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

- Elles seront constituées:

à l'alignement des voies de desserte

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc..., doublé ou non d'une haie végétale.

à l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci-dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- soit d'un mur plein

b) dans le secteur UCc

Elles sont déconseillées. Le cas échéant, elles seront constituées de haies.

c) dans le secteur UCI

A l'alignement des voies de desserte

Les clôtures à l'alignement doivent être maintenues ou réalisées à l'identique des clôtures existantes :

UCi1 à UCI3

Haies doublées de lisses en ciment ou de grillage. Le portail sera soit en bois et peint, soit en PVC, soit en aluminium, soit métallique.

UCi4 UCI5, UCI6 et UCI 7

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.60 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical simple ou d'un grillage à mailles rigides.

Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées, le cas échéant :

- soit à l'identique des clôtures existantes
- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**.

ARTICLE UC12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieure à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

1 : Constructions nouvelles

Il sera aménagé au moins 2 pl/logt dont au minimum 1 couverte

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures, Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

2 : Immeubles existants

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions du § 12 a.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui auraient été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions du § 12 a ci-dessus.

Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées aux alinéas 1 à 6 du présent article.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions du § 12 a.

La réalisation des places couvertes n'est pas exigée.

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 : Plantations existantes

Les ensembles plantés ou aménagés constituant l'environnement paysager des opérations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des surfaces et des traitements équivalents.

2 : Dispositions

a) dans l'ensemble de la zone

a : obligation de traitement paysager

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

En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

b : Environnement d'aménagements de surface

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration et protégeant les vues principales des habitations.

Les aires de plus de 8 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places

Les aires de collecte des ordures ménagères devront être entourées de haies.

b) dans le secteur UCc

Les espaces paysagers doivent, à l'exclusion de toute voirie ou aire de stationnement, couvrir une superficie d'au moins 30% de la superficie totale du terrain.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Les constructions sont jumelées ou en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement.

La Zone **UD** couvre les lotissements réalisés en extension de l'agglomération et les quartiers ou s'est développé de l'habitat pavillonnaire sur le parcellaire existant. Elle est divisée en fonction de l'occupation du sol ou des potentialités d'évolution en **4** secteurs de réglementation :

- **Le secteur UDa** comprend les lotissements où les pavillons à rez-de-chaussée + comble sont édifiés le plus souvent sur une limite séparative. Ce secteur est strictement résidentiel et correspond aux développements les plus récents. Il comprend également les quartiers pavillonnaires sur parcellaire existant de mêmes caractéristiques de densité et d'implantation. Un **sous-secteur UDa1** est défini pour les constructions non desservies par l'assainissement collectif.
- **Le secteur UDb** comprend les lotissements où les pavillons sont établis majoritairement en retrait des limites séparatives sur un parcellaire de 18 à 20m moyen de façade. Ce secteur est strictement résidentiel. Il comprend également les quartiers pavillonnaires sur parcellaire existant de mêmes caractéristiques.
- **Le secteur UDe** : il comprend le tissu pavillonnaire situé sur les grands axes urbains. Les occupations du sol y sont plus diverses (quelques commerces ou services, équipements, etc...) et le bâti varié : pavillons anciens ou récents, jumelés ou isolés, pouvant comporter un étage à rez-de-chaussée, ou immeubles collectifs.
- **Le secteur UDe** : secteur destiné à un habitat pavillonnaire réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble et des équipements publics.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans tous les secteurs

- Les groupes de garages non liés à une opération à l'usage d'habitat,
- Installations classées ou non liées à l'agriculture ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,
- Les établissements industriels
- Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs.

ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a : pour les immeubles existants

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à **condition** que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.

b : pour les activités existantes

- L'extension ou la modification des activités existantes non classées ou classées soumises à déclaration (**loi 76 663 du 19.07.76**), à **condition** que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement.

c : pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles

Dans les secteurs UDa et UDb

Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales liées à l'habitat, à **condition** :

- que la SHON dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation **50%** de la SHON réservée à l'habitat
- que ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
- qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.

Dans le secteur UDc et Udd

- les constructions et installations à usage commercial à **condition** que ces constructions ou installations n'excèdent pas **200m²** de surface de vente.
- les constructions et installations à usage artisanal, de service ou tertiaire à **condition** que ces constructions ou installations n'excèdent pas **500m²** de SHON et n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

3 : Exceptions

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 13** pour les équipements d'infrastructure, les équipements publics et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 : Rappel

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans une bande de 30 mètres des RD 21, 105 et 924, classées de type 4 ; dans une bande de 100 m de la RD 1001, classée de type 3 ; et dans une bande de 300 m de l'A 16, classée de type 1 (arrêté préfectoral en date du 28 Décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur;

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Toute extension, réhabilitation, reconstruction, devra être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles l'art lors de leur mise en œuvre.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

0.3.1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

03.2 Dispositions concernant les voies existantes

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

03.4 : Cas spécifique

Aucun accès n'est autorisé par franchissement de l'**Esches** lorsque celle-ci constitue l'alignement avec une voie publique pour les terrains disposant d'un accès sur une autre voie.

ARTICLE UD4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

04.1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable par un branchement sur le réseau public.

04.2 : Assainissement eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) (*Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111.12 du Code de l'Urbanisme*).

Dans le secteur UDa1

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de leur réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Les installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau public d'assainissement lors de son éventuelle mise en place.

04.3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

04.5 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UD5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

06.1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Dans le secteur **UDa**:

- Soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de **2m**.
- dans une bande de **25m** pour les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m**.

Dans le secteur **UDb**:

- avec un retrait minimal de **6m** . Ce retrait peut être réduit à 4m en cas d'extension d'une construction existante à condition que cette extension ait une hauteur inférieure à 3,50m.
- dans une bande de **30m** pour les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m**.
- pour le secteur situé entre la voie ferrée et la RD 1001 et raccordé aux voies de dessertes suivantes : rue Jean Jaurès, sente du Pont des Ecluses, rue du 8 mai 1945, rue Pierre Curie et impasse du Clos Monet : retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur **UDc**:

- soit avec un retrait minimal de **6m**
- soit à l'alignement des avenues Aristide Briand, des Martyrs, de Verdun ou avec un retrait minimal de **6m**.

Dans le secteur **UDd** :

- Les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait maximal de 6 mètres, soit entre l'alignement et 6 mètres.
- Le retrait des constructions par rapport à la rue R. Joly et la rue du 11 novembre 1918 sera de 5 mètres minimum.

b : par rapport au domaine public ferroviaire

- avec un retrait minimal de **5m**

c : par rapport aux alignements sur l'Esches ou le Coisnon

- avec un retrait minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus).

06.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § **06.1** ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UD7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

Dans l'ensemble de la zone:

- un recul minimal de 4 m mètres par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus) pour l'Esches et Coisnon.

Dans le secteur **UDa** et **UDd**:

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement. Toutefois, les constructions pourront être implantées d'une limite séparative contiguë à l'alignement à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à **16m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.

- soit en retrait des limites séparatives

Dans le secteur UDb

- en retrait des limites séparatives contiguës à l'alignement pour les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m**. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative contiguë à l'alignement sur les terrains dont la façade est inférieure à **20m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.

Dans le secteur UDC

- sur au moins une des limites séparatives contiguës à l'alignement. Toutefois cette disposition n'est pas applicable lorsque la construction projetée est en retrait de l'alignement sur un terrain ayant une façade de plus de **25m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.
- en retrait des limites séparatives contiguës à l'alignement pour les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m**.
- Toutefois, les constructions pourront être implantées d'une limite séparative contiguë à l'alignement à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à 12m d'un seul tenant sur la voie de desserte.

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

Dans l'ensemble de la zone

- **4m** pour les façades comportant des **vues directes**.

Dans les secteurs UDa et UDC

- **3m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**.

Dans le secteur UDb

- **2m** pour les façades ne comportant pas de vues directes. Toutefois, si la construction est en retrait de deux limites séparatives contiguës à l'alignement, l'une des marges sera portée à **4m**.

*(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède **2m²** à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).*

Dans le secteur UDd :

- **2,5 m** pour les façades ne comportant pas de vues directes.

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables:

- pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.

ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

Dans l'ensemble de la zone

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **10m** si les **2** façades comportent des vues directes
- **5m** si l'une des façades comporte des vues directes
- **3m** si aucune façade ne comporte de vues directes

Dans le secteur UDd

- **10m** si les **2** façades comportent des vues directes
- **5m** si l'une des façades comporte des vues directes
- **2,5 m** si aucune façade ne comporte de vues directes

08.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § **08.1** ne sont pas applicables:

- pour la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.
-

ARTICLE UD9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

09.1 : Constructions nouvelles

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder:

a : dans le secteur UDa : **50% du terrain** d'assiette de l'opération

b : dans le secteur UDb : **40% du terrain** d'assiette de l'opération

c : dans le secteur UDc :

- **40% du terrain** d'assiette de l'opération pour les constructions à usage d'habitation
- **50% du terrain** d'assiette de l'opération **pour les constructions à usage d'activités économiques** ou les constructions pour lesquelles **30%** au moins de la SHON est destinée à ces activités;

d : dans le secteur UDd : **60% du terrain** d'assiette de l'opération

09.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § **09.1** ne sont pas applicables pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Pour les constructions existantes ne répondant pas aux obligations fixées à l'article **UD12** (places couvertes de stationnement), un dépassement des emprises autorisées n'excédant pas **+5%** peut être autorisé pour la réalisation des garages.

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par le présent règlement.

ARTICLE UD10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 : Constructions nouvelles

a) Bâtiments

Pour toutes constructions, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

Dans le secteur Uda

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **8m**.
La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **3,50m**.

Dans le secteur UDb

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **9m**.
La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **4,50m**.

Dans le secteur UDC

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **12m**.
La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **7m**.

Dans le secteur UDD

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10m**.
La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **5,50m**.

b) Clôtures

Leur hauteur sera :

- inférieure à **1,60m** en cas de treillis métallique doublant une haie;
- inférieure à **1,80m** dans les autres cas;
- En cas de différence de niveau excédant **1,00m** entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de **1,00m** est autorisé en complément des hauteurs fixées.

- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture. Le niveau de référence des hauteurs de clôture est établi en tout point :
- **-à l'alignement et dans une bande de 2m de profondeur : au niveau de l'espace public. au-delà : au niveau du sol naturel**

10.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

ARTICLE UD11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les constructions devront prendre en compte leur environnement bâti immédiat.

b : couverture

A l'exception des piscines et des vérandas, les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

d : annexes

Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront traités avec des matériaux de même nature.

a : enduits, revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

b : couleur

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

11.3 : Toitures

a : pentes

Règles générales

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.

Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, elles pourront être de même pente que la toiture de cet immeuble.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 30% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- ou bien que celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Règles dérogatoires

Les pentes des toitures des piscines ne sont pas réglementées, les toitures arrondies sont autorisées. La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Toutefois elle devra être:

- supérieure à **10°** pour les vérandas.
- supérieure à **20°** pour les bâtiments soit d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**, soit d'une largeur supérieure à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble "à la Mansard" (versant à 2 pentes).

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celui des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

b : nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment posée droite.

Toutefois :

- les plaques ondulées de fibro-ciment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments non implantés à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à **40°**.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois sont interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques P.V.C ou fibro-ciment non teintées.

c : couleur

- Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise ou brun rouge).

d : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment seront de préférence d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en oeuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtières en terre cuite sur les toitures en ardoise etc.. Les lucarnes seront préférées pour les ouvertures donnant sur la voie publique).

11.4 : Ouvertures

a : proportion

- A l'exception des portes de garage, les baies des **façades orientées vers les rues ou espaces publics**, et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

b : couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Chartre du Pays de Thelle seront préférées.

(Les menuiseries des baies seront de préférence constituées de bois peint, de P.V.C., ou d'aluminium laqué. Les volets seront de préférence persiennés ou pleins, à barre sans écharpe. La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les couleurs recommandées sont celles recommandées en centre ville, du blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge)

11.5 : Clôtures

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

- Elles seront constituées:

à l'alignement des voies de desserte

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc..., doublé ou non d'une haie végétale.

à l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- soit d'un mur plein

au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coison.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

b : nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au §11.2 ci-dessus.
- Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.
- Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons)

c : couleurs

- Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des constructions principales dans les gammes de teintes conseillées au § 11.2 ci-dessus.

(L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels, en particulier la pierre, est à proscrire. L'aspect végétal des clôtures devra être privilégié).

11.6 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

b : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

(Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux clôtures ou murets techniques).

ARTICLE UD12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieure à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

12.1 : Constructions nouvelles

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : pour les habitations

2 pl/logt dont au minimum 1 couverte

b : pour les constructions à usage d'activité non commerciale autorisé

1 pl/60m² de S.H.O.N.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
- Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

12.2 : Immeubles existants

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions du § 12 a.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui auraient été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions du § 12 a ci-dessus.

Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées aux alinéas 1 à 6 du présent article.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions du § 12 a.

La réalisation des places couvertes n'est pas exigée.

ARTICLE UD13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 (minéral ou végétal).

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Zone d'implantation de fait d'activités insérées dans le tissu urbain ou en limites de celui-ci.

La zone UE comprend deux secteurs

- **le secteur UEc** : à vocation de commerces, d'activités artisanales, de services ou de bureaux ou de petites activités industrielles compatibles avec une insertion dans un milieu urbain
- **le secteur UEi** : comprenant des activités industrielles établies sur des sites spécifiques ou ponctuels

Les secteurs UEc et UEi font l'objet de dispositions variantes pour les articles 2 (occupations autorisées), 3 (accès et voirie), 5 (terrains), 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites), 9 (emprise), 10 (hauteurs), 11 (aspect) et 14 (COS autorisé)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Installations classées ou non liées à l'agriculture ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,
- Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs.
- Les constructions à usage d'entrepôts si elles ne sont pas liées à une activité industrielle, artisanale ou commerciale existante.

ARTICLE UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à **condition** que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité autorisée dans la limite de un logement par établissement à condition qu'elles soient incluses dans le volume construit des bâtiments d'activités autorisées.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale existante.

Dans le secteur UEc

- les constructions et installations classées soumises à déclaration à usage industriel, artisanal, de service à **condition** que ces constructions ou installations ne soient pas de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement.

Dans le secteur UEi

- les activités commerciales à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la SHON totale.

3 : Exceptions

sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 : Rappel

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les bâtiments de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la RD 1001, ex RN1 classée voie de type I sont soumis, dans les périmètres portés au plan de découpage en zones, à des normes d'isolement acoustique (*dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur*)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 Dispositions concernant les voies existantes

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

3 : Accès sur les Routes Départementales

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 21, la RD 105 et les ouvrages de raccordement de celle-ci à la RD 1001 ou RD 301 (ex RN1).

ARTICLE UE4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

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

3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Avant rejet dans le réseau public d'évacuation, toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un système de pré-traitements des eaux pluviales

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

5 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UE5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions faites en référence aux routes départementales reflètent la situation de domanialité au moment du rendu exécutoire du PLU, en cas de modification de domanialité les règles d'implantation resteront applicables.

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Dans le secteur UEc :

- avec un retrait minimal de **8m**

Dans le secteur UEi:

- avec un retrait minimal de **10m**

b : par rapport à l'alignement des routes départementales (RD21, RD105)

- avec un retrait minimal de **12m**

c : par rapport au domaine public ferroviaire

- avec un retrait minimal de **5m**

2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UE7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

a : Règles d'implantation

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

Toutefois

Dans le secteur UEc:

- Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative contiguë à l'alignement sur les terrains inférieurs ou égaux à 2 000 m².

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées :

Par rapport aux limites séparatives

- Avec une marge de recul qui ne soit inférieure à **5m**

Par rapport aux berges de l'Esches

- Avec une marge de recul qui ne soit inférieure à **8 m**

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables:

- pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à **condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle.
-

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 5m.

08.2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

ARTICLE UE9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60%. En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationne

ARTICLE UE10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 : Constructions nouvelles

a) Bâtiments

Dans le secteur UEc

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10m**.

Dans le secteur UEi

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **12m**. Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 25% maximum des emprises bâties.

Dans le secteur UEi1

La hauteur maximale des silos n'excédera pas 20 mètres. Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 25% maximum des emprises bâties.

b) Clôtures

Leur hauteur ne sera pas supérieure à :

- **1,60m** sur les berges de l'Esches
- **2.20m** dans les autres cas;

(- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.)

10.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement l'extension, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

ARTICLE UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Nature des matériaux

Sont interdits pour toute construction :

- les bardages en tôle d'acier non revêtue ou plaque PVC

Enduits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).
- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel ou bâti (gamme pastel de gris, sable vert, azur...)
- L'utilisation des teintes vives ou du blanc pur pourra être autorisée pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.
- Pour les bâtiments dont la façade excède 400m² dans un même plan (commerce de grande surface, hall de fabrication...) une teinte de base sera choisie dans une gamme harmonique de teintes claires et les effets de polychromie éventuels traités dans la même gamme excluant les teintes vives (*Les effets de polychromie seront de préférence en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales des bâtiments*)

11.3 : Toitures

a : pentes

Les constructions doivent être couvertes :

- Soit par un toit à faible pente (inférieur à 20°) sous réserve que la toiture soit dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal
- Soit par un toit penté supérieur à 40°

b : nature des matériaux

Sont interdits

Sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère, l'utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d'acier non laquée, ou d'étanchéité non protégée.

11.4 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont interdites dans la marge de recul imposée à l'article UE7 le long de l'Esches. Le cas échéant, elles devront avoir à l'alignement un aspect végétal.

a : constitution

Elles seront constituées, le cas échéant :

En bordure de l'Esches

- en limite de la bande paysagée prévue à l'article UE13 d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte.

à l'alignement

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte

sur les autres limites

- d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié posé sur un support métallique de même teinte

b : nature des matériaux

Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise ; Ces éléments seront traités soit matériaux naturels appareillés (pierre ou brique), soit en harmonie avec le ravalement des bâtiments principaux. Ils n'excéderont pas 5 m de longueur.

(il n'est pas imposé de ton pour les treillis soudés, mais une unité par quartier aménagé, rue ou espace public majeur devra être recherché)

11.6 : Ouvrages divers

a : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront, sauf impossibilité technique, enterrées. A défaut, elles seront implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

b: dépôts, aires de stockage

Les dépôts et aires de stockage seront implantés de telle sorte qu'elles soient invisibles de la RD 21, de la RD 105 ou de la RD 1001 (ex RN1)

c : branchements, éléments mobiliers

- Les coffrets de branchement, armoires techniques, boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

ARTICLE UE12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

Aux espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour la manœuvre et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieurs à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

12.1 : Constructions nouvelles

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété, ou en cas de lotissement commercial, sur le terrain d'assiette du lotissement :

a : commerces

1 place pour 20 m² de SHON

b : bureaux

1 place pour ~~35~~ 40 m² de SHON

c : autres constructions d'activités économiques

1 place par tranche de 150 m² de SHON

d : hôtel

1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 20 chambres

e : habitations autorisées

1 place de stationnement par logement

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
- Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

12.2 : Immeubles existants

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;
- le réaménagement des bâtiments existants ;

À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions du § 12 a.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui auraient été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions du § 12 a ci-dessus.

Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées aux alinéas 1 à 6 du présent article.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions du § 12 a.

La réalisation des places couvertes n'est pas exigée.

ARTICLE UE13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a : traitement paysagé minimal

Les espaces paysagers doivent couvrir une superficie d'au moins 15% de la superficie totale du terrain. En cas de rénovation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra

être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

50% au moins de la surface des espaces plantés doivent être situés en bordure de la voie principale de desserte ou des berges de l'Esches pour les propriétés riveraines de la rivière.

Les espaces paysagers doivent être réalisés de pleine terre.

b : plantation des marges de recul

Une bande de 2 m minimum de profondeur sera paysagée à l'alignement des voies publiques.

En bordure de l'Esches sera ménagée une bande paysagée d'une profondeur minimale de 10 m par rapport à la berge privative. Cette bande sera plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200m².

c : environnement des aménagements de surface

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations favorisant leur intégration. Les aires de plus de 30 places seront accompagnées de plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 places

Les citernes non enterrées doivent être accompagnées de plantations les dissimulant en permanence de la voie publique.

Les aires de dépôts ou de stockage autorisées doivent être accompagnées de plantations les dissimulant en permanence de la voie publique et du voisinage.

d : aménagement du sol

Les décaissements et exhaussements du sol éventuellement nécessaires à l'implantation des bâtiments seront raccordés au sol naturel par des talus plantés dont la pente n'excède pas 1 sur 3.

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Pour les établissements à usage d'activités industrielles ou commerciales y compris les logements éventuels autorisés à l'article 2, le volume bâti des constructions au-dessus du sol fini ne doit pas dépasser

Dans le secteur UEc : 4m³/m² de terrain

Dans le secteur UEi : 5m³/m² de terrain

Ce coefficient d'occupation des sols peut être dépassé pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

La zone **UF** correspond :

- Au hameau du Mesnil- Saint Martin. Les constructions à vocation d'habitat sont implantées sur un parcellaire de superficie importante.
- A l'ancienne route de Champagne

Ces hameaux ne sont pas desservis pas le système d'assainissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage industriel,
- les exploitations agricoles
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les installations classées

ARTICLE UF2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage artisanal à condition que leur superficie n'excède pas 500m² de SHON et que leur présence n'engendre pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions à usage commercial à condition que leur superficie n'excède pas 200m²

2 : Exceptions

sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

2 Dispositions concernant les voies existantes

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

ARTICLE UF4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de capacité suffisante et respectant les normes en vigueur.

2 : Assainissement eaux Usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de leur réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Les installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau public d'assainissement lors de son éventuelle mise en place.

3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau..

4 : Ordures ménagères

Tout doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

5 : Réseaux divers.

En partie privative, les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UF5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE UF6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à 10m
- dans une bande de 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation

b : par rapport aux autres alignements

- soit à l'alignement
- avec un recul minimal de **3m**

2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UF7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

Pour les constructions implantées à l'alignement

- sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement dans la bande constructible définie à l'article UF6

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement
- soit en retrait

Pour les constructions implantées au-delà de la bande constructible de 30 mètres définie à l'article UF6

- en retrait
- sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50m à l'adossement

Par rapport aux berges de l'Esches

- avec un retrait minimal de 8 m

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit inférieure à :

- 8m pour les façades comportant des vues directes
- 3 m pour les façades ne comportant pas des vues directes
(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède **2m²** à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables:

- pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à **condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle et ne comportant pas de vues directes.

ARTICLE UF8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à :

- 10 mètres si les 2 façades comportent des vues directes
- 5m si l'une au moins des façades comporte des vues directes.
- 3m si aucune façade ne comporte de vues directes.

08.2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.

ARTICLE UF9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Au-delà d'un seuil de 200m² autorisé, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder

- Pour les activités économiques autorisées : 35%
- Pour les habitations et les autres constructions : 30%

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés des containers à ordures ménagères et des normes de stationnement

ARTICLE UF10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 : Constructions nouvelles

a) bâtiments

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 9m

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 4,5m.

b) clôtures

Leur hauteur sera :

- inférieure à 1,60 en cas de treillis métallique doublant une haie végétale,
- inférieure à 1,80 dans les autres cas

En cas de différence de niveau excédant 1m entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de 1m est autorisé en complément des hauteurs fixées.

*(- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées*

*- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.)*

10.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

ARTICLE UF11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

a : enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

b : couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).

11.3 : Toitures

a : pentes

Règles générales

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.
- Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, elles pourront être de même pente que la toiture de cet immeuble.

Règles dérogatoires

Toutefois elle devra être:

- supérieure à **10°** pour les vérandas.
- supérieure à **20°** pour les bâtiments soit d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**, soit d'une largeur supérieure à **12m**, ou pour le terrasson des immeubles couverts d'un comble "à la Mansard" (versant à 2 pentes).

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celui des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 30% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- ou bien que celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

Les pentes des toitures des piscines ne sont pas réglementées, les toitures arrondies sont autorisées. La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Les règles générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 35% de la surface totale de la construction principale.

b : nature des matériaux

- Elles seront réalisées en tuile sans relief ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment posée droite.

Toutefois :

- les plaques ondulées de fibro-ciment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments non implantés à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à **40°**.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Les toitures des piscines seront constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Toutefois sont interdits pour toute construction l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques P.V.C ou fibro-ciment non teintées.

c : couleur

- Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise ou brun rouge).

d : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

(Les toitures des annexes jointives d'un bâtiment seront de préférence d'une inclinaison identique et de même matériau. La mise en oeuvre s'inspirera des solutions traditionnelles : on proscriera les débords de toiture sur les pignons maçonnés, l'utilisation des arêtières en terre cuite sur les toitures en ardoise etc..Les lucarnes seront préférées pour les ouvertures donnant sur la voie publique).

11.4 : Ouvertures

a : proportion

A l'exception des portes de garage, les baies des **façades orientées vers les rues ou espaces publics**, et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

b : couleurs

Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les tonalités conseillées par la Chartre du Pays de Thelle seront préférées.

(Les menuiseries des baies seront de préférence constituées de bois peint, de P.V.C., ou d'aluminium laqué. Les volets seront de préférence persiennés ou pleins, à barre sans écharpe. La division des menuiseries en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges est recommandée. Les couleurs recommandées sont celles recommandées en centre ville, du blanc au beige ou gris clair, ou brun rouge)

11.5 : Clôtures

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

- Elles seront constituées:

à l'alignement des voies de desserte

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,00m**) ou les piles de portail.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,00m**, surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc..., doublé ou non d'une haie végétale.

à l'alignement des chemins piétonniers, des espaces publics aménagés ou en limites séparatives

- soit d'une haie doublée ou non d'un treillis tel que défini ci dessus. Le soubassement maçonné ne pourra excéder une hauteur de **0,40m**
- soit d'un mur plein
-

au-delà de la bande de **4m** de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

b : nature des matériaux

- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au **§11.2** ci-dessus.
- Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment.

- Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons)

c : couleurs

- Les matériaux et les enduits des parties maçonnées s'harmoniseront avec ceux des constructions principales dans les gammes de teintes conseillées au § 11.2 ci-dessus.
(L'utilisation pour la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés imitant les matériaux traditionnels, en particulier la pierre, est à proscrire. L'aspect végétal des clôtures devra être privilégié).

11.6 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

ARTICLE UF12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieurs à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

a : pour les habitations

1 pl/60m² de S.H.O.N avec au minimum 2 pl/logt dont au moins une 1 couverte

b : pour les constructions à usage d'activité non commerciale autorisée

1 pl/60m² de S.H.O.N.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

Il n'est pas exigé de réaliser des places de stationnement nouvelles pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- l'extension des bâtiments d'habitation ;
- le changement de destination des bâtiments existants ;

- le réaménagement des bâtiments existants ;

À condition que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements supplémentaires.

En cas de division d'un bâtiment existant ayant pour effet la création de logements supplémentaires, tout logement issu de la division devra respecter les dispositions du § 12 a.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, pour toute opération conduisant à la création de logements supplémentaires dans la construction existante qui après réalisation du projet ne disposerait pas du nombre de places exigibles au regard du présent règlement, il sera en premier lieu déterminé le nombre de places qui auraient été nécessaire pour l'existant au regard des dispositions du § 12 a ci-dessus.

Ce nombre sera ensuite comparé au nombre maximal de places de stationnement disponibles ou potentiellement disponibles au regard des surfaces restées libres après implantation du bâti existant et défini par application des règles édictées aux alinéas 1 à 6 du présent article.

Si la quantité de places de stationnement constatée est inférieure à celle qui devrait exister du fait de l'application du présent règlement à la construction existante, le déficit reste acquis et le nombre de places déjà manquantes ainsi comptabilisé pour l'existant sera déduit de celui exigible pour le projet au regard des dispositions du § 12 a.

La réalisation des places couvertes n'est pas exigée.

ARTICLE UF13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 (minéral ou végétal).

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone :

Zone d'implantation d'équipements publics ou privés. Les constructions sont de nature très variée en fonction de l'origine des bâtiments et des programmes. La zone comprend des logements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat autres que la modification, l'extension ou la reconstruction à l'égalité de plancher en cas de sinistre des habitations existantes
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage commercial
- les constructions à usage d'activité artisanale
- les constructions à usage d'activité industrielle
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier

ARTICLE UG2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements

Exceptions

sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3** à **13** pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 Dispositions concernant les voies existantes

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

ARTICLE UG4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de leur réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Les installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau public d'assainissement lors de son éventuelle mise en place.

3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'évacuation public. Dans le cas contraire, l'installation doit être conçue pour se raccorder au réseau lors de sa mise en place.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

4 : Réseaux divers.

En partie privative, les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

5 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE UG5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE UG6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à 5m

b : par rapport aux berges de l'Esches et du Coison

- avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UG7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives

par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon

- avec un recul minimal de **8m** par rapport à l'Esches (côte prise à partir du haut de talus)
- avec un recul minimal de **4m** par rapport au Coisnon (côte prise à partir du haut de talus)

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit inférieure à :

- 5m pour les façades comportant des vues directes
- 3 m pour les façades ne comportant pas des vues directes

*(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède **2m²** à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).*

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables:

- pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à **condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **5m** si l'une au moins des façades comporte des vues directes.
- **3m** si aucune façade ne comporte de vues directes.

08.2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.

ARTICLE UG9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UG10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 : Constructions nouvelles

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 12m

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 m.

Toutefois, un dépassement de ces hauteurs n'excédant pas 2 mètres peut être autorisée pour des raisons techniques et fonctionnelles.

*(- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées*

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.)

10.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement l'extension, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

ARTICLE UG11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, un aspect architectural en rapport avec le caractère du centre ville pour les îlots inclus dans la zone UA ou à sa périphérie, et s'intégrer au site urbain et à l'environnement naturel pour les îlots en périphérie de l'agglomération.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Sont interdits pour toutes constructions les bardages en tôle d'acier non revêtue ou plaque PVC

11.3 : Clôtures

Au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

ARTICLE UG12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE UG13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions et en particulier les marges de recul imposées le long de l'Esches ou du Coisnon doivent faire l'objet d'un traitement paysager

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la ZAC des Portes de l'Oise, elle comprend deux secteurs, le secteur U1a situés le long de la RD1001. La proximité de la RD 1001 ou RD 301 implique le respect de la loi du 27 janvier 1995 qui soumet à des conditions spéciales les constructions dans une bande de 75 mètres comptés à partir des axes des routes nationales et de la RD4 et un secteur UIb secteur de transition entre la zone ZA et la ZAC de la Porte Sud de L'Oise.

Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA, zone de protection acoustique, les constructions destinées aux logements, aux établissements de soins et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci. Les bureaux sont soumis à la même règle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans le secteur U1a et UIb

- Les immeubles d'habitation
- Les modes particuliers d'utilisation visés au titre IV du Code de l'Urbanisme Article R421-23 stationnement pour plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les décharges et les dépôts

Dans la bande de 75 m du secteur U1a le long de la RN1

- les bâtiments annexes
- les aires de stockages extérieures
- les activités soumises à autorisation.

ARTICLE UI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur U1a et UIb

- Les établissements d'activités et de services de toute nature, les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements nécessaires à la gestion, à la surveillance ou à la résidence principale du propriétaire ou gestionnaire de l'activité autorisée à condition qu'ils soient inclus dans le volume construit des bâtiments autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans le secteur U1a et UIb

1 : Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

2 : Voirie :

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

3 : Dispositions concernant les voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 10m

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour : (diamètre minimum 15 mètres).

ARTICLE UI4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dans le secteur U1a et U1b

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques Municipaux.

3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'évacuation public en respectant ses caractéristiques

Si l'effluent nécessite un prétraitement, celui-ci sera effectué sur le fonds émettant cet effluent et conformément à, l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques Municipaux.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

5 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de gaz seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UI5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur U1a et U1b

Non réglementé

ARTICLE UI6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport à la RD 1001 (ou RD301, ex RN1)

Toute construction doit respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

Les aires de stationnement seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

2. Par rapport aux autres voies

Toute construction doit respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la rue Thomas Edison. Elles respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux autres voies.

3. Exceptions

Les installations techniques, si elles ne sont pas intégrées à une construction principale doivent être implantées à l'alignement de la voie ou emprise publique.

ARTICLE UI7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UIa et UIb

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, contiguës à l'alignement. (les murs implantés sur les limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune ouverture prenant jour sur le ou les terrains voisins).

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative :

- a) Si la hauteur du bâtiment est inférieure à 10 mètres : la distance entre le bâtiment et cette limite doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
- b) Si la hauteur du bâtiment est supérieure ou égale à 10 mètres : la distance entre le bâtiment et cette limite est au minimum de 10m.

Implantation par rapport au fond de terrain (limites non contiguës à l'alignement.)

La distance à respecter par rapport à ces limites doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.

par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon

Avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

L'article UI7 n'est pas opposable aux installations techniques.

ARTICLE UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UIa et UIb

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance de 3,50m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UI9 - L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UIa et UIb

Non réglementé

ARTICLE UI10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur U1a et U1b

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m. Les superstructures de faible emprise peuvent dépasser ces hauteurs plafond de 1,5 m maximum.

L'article UI10 n'est pas opposable aux installations techniques.

ARTICLE UI11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans le secteur U1a et U1b

Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, 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 dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Dans le cas de la réalisation d'un talus, celui-ci doit avoir une pente respectant un rapport de 3 unités de longueur pour 2 unités de hauteur. Si la pente est plus forte, la réalisation de fascine ou de mur de soutènement est obligatoire.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou des mouvements de terre.

Les façades visibles depuis la RD 1001 (ou RD301, ex RN1) devront être traitées comme des façades principales et ne pas constituer des arrières de bâtiments.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rosé) à l'exclusion du blanc pur.

Sur les façades visibles des voies et accès, la pierre, la brique, les revêtements de céramique, le béton surfacé, les bois, les bardages en tôle acier laqué, les murs-rideaux sont recommandés.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulés, en papier goudronné, en bac acier galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les couleurs

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Pour toutes les activités autres que les commerces et services

Tout bâtiment comportera une teinte de base (gris, sable, ocre, rosé) choisie dans une gamme harmonique de teintes claires.

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives seront autorisées pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20% des surfaces de façade des bâtiments.

Pour les activités de commerce et de service

Le blanc pur et les couleurs vives ne doivent pas être utilisés sur une longueur de façade bâtiment de plus de 50 mètres d'un seul tenant. Au-delà de cette longueur, une autre couleur doit être utilisée, en rupture sur au minimum 3 mètres de largeur.

Les clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elles seront constituées de grillage doublé de végétaux et une hauteur imposée à 1,80 mètre. Le grillage sera implanté sur une bordurette.

En l'absence de clôture, les limites de propriété sur voie ou espace public seront indiquées par une bordurette

Le grillage sera de couleur vert foncé à maille rectangulaire verticale et sur un support métallique de même couleur.

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau.

Les poteaux ciment sont interdits.

Ouvrage en clôture

Pour assurer la cohérence et la qualité de la zone, l'aménageur a mis au point un modèle de signalétique qui sera décliné sur l'ensemble de la zone (cf document joint).

Ce muret technique devra être réalisé :

- soit en béton surfacé,
- soit en matériaux destinés à être recouvert tel que les parpaings, briques creuses, béton ou autres. Dans ce cas, la couleur de l'enduit ou des matériaux de parement (briquettes) devront être en harmonie avec ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Les plaques signalant de la raison sociale et l'adresse de l'entreprise, les boîtes aux lettres et interphone, ainsi que les coffrets de branchements eau potables, électricité basse tension, Gaz et Télécommunication lorsqu'ils existent, seront obligatoirement intégrés dans le muret technique.

La répartition des éléments techniques sera effectuée :

- en partie basse, pour les réservations de coffret EDF, GDF et eau selon les puissances nécessaires,
- en partie haute, pour une réservation pour plaque signalétique, boîtes aux lettres, interphones ou vidéophones.

La mise en place sur le site de ces murets sera réalisée par l'Acquéreur avant la réalisation des branchements par les concessionnaires.

Les portails

Les portails seront exclusivement composés de cadres métalliques avec barreaudage vertical de section rectangulaire, à l'exclusion de toute partie pleine.

Ils seront réalisés comme suit :

- soit en aluminium laqué vert foncé (RAL 6009)
- soit en métal pré laqué ou peint suivant les mêmes teintes et références que précisées ci-dessus

Signalétique en clôture

Il est rappelé qu'un élément de signalétique normalisé marquant l'entrée du lot et portant indication de la raison sociale de l'entreprise et du repérage du lot dans la zone sera intégré dans le muret.

Signalétique sur les terrains

Outre la signalisation strictement directionnelle, seuls sont autorisés :

- en façade sur voie d'accès et hors des reculs imposés, un panneau dont les dimensions hors-tout n'excéderont pas 1,80 m de hauteur par 4 m de longueur portant indication de la raison sociale de l'entreprise ou de la dénomination commerciale de l'établissement, ainsi que toute information directement utile à la clientèle.
- A l'intérieur du lot et hors des reculs imposés, un mât portant exclusivement mention de la raison sociale de l'entreprise ou de la dénomination commerciale de l'établissement.

Sont interdites :

- les enseignes lumineuses clignotantes,
- les enseignes dépassant le niveau de l'acrotère,
- les panneaux publicitaires.

Signalétique en façade

Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.

Sur les façades, sont seules autorisées les enseignes lumineuses ou non.

Dans le cadre d'un bâtiment accueillant plusieurs établissements, est autorisée une enseigne par établissement par façade.

En façade principale : l'emprise des enseignes doit être de 20m² maximum, et elles ne doivent pas dépasser le niveau de l'acrotère.

Toutefois, pour les activités commerciales ou de services, les enseignes en façade principale peuvent dépasser le niveau de l'acrotère ; la hauteur maximale de l'enseigne est de 5 mètres.

Dans le cas de lettres découpées, la surface considérée est celle de l'addition de la surface de toutes les lettres.

En cas d'installation de l'enseigne en partie sur l'acrotère, la proportion suivante doit être respectée : 1/3 de la hauteur du bandeau d'enseigne sous le niveau de l'acrotère, 2/3 au-dessus.

Pour les autres façades, l'emprise des enseignes doit être de 10m² maximum et elles ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

Le traitement des déchets

a) Les déchets industriels ou dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

S'il est envisagé de traiter in situ les déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être indiquées dans le permis de construire. Ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment, les articles 3 à 13 seront opposables.

b) les déchets urbains et ménagers

Ils sont regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

ARTICLE UI12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur UIa et UIb

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- à l'extérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80m et une superficie minimale de 20m² y compris les accès
- à l'intérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,40m, une longueur de 5 m et une superficie minimale de 25 m² y compris les accès.

Les sorties de garage ou parking du domaine privé doivent avoir un pallier d'au moins 5 m, d'une pente inférieure ou égale à 5%.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

En plus des normes minimales précisées ci-après, pour toutes les activités, de toute nature, il sera prévu 1 place pour 3 emplois, réservé au personnel.

2.1. Bureaux et activités assimilables.

Une superficie égale à 50% de la SHON devra être aménagée pour le stationnement des véhicules, y compris l'espace réservé à la circulation.

2.2. Activités et entrepôts

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre et de circulation, il devra être prévu une place pour 80m² de SHON affectée aux activités, une place pour 200m² de SHON affectée aux entrepôts

2.3. Commerces

Outre les véhicules de service et de livraison, il devra être prévu :

- Pour les surfaces commerciales de moins de 2000m² de SHON : une place pour 50m² de SHON avec un minimum d'1 place par établissement de moins de 50m² de SHON
- Pour les surfaces commerciales égal à 2000 m² ou de plus de 2000m² de SHON : une place pour 50m² de SHON

2.4 Hôtels.

Il devra être prévu 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres + ½ place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

2.5 Restaurants

En cas de création d'établissement de plus de 100m² de SHON en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu un minimum de 1 place de stationnement par 10 m² de SHON de salle de restaurant. Cette réglementation s'ajoute à celle des hôtels, en cas d'hôtel-restaurant

2.6 Les foyers.

1 place de stationnement pour 3 chambres

2.7 Les établissements hospitaliers

1 place de stationnement pour 3 lits

2.8 Les établissements scolaires

Du premier degré : 1 place de stationnement par classe

Du second degré : 1.5 place de stationnement par classe

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
- Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE UI13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans le secteur U1a et U1b

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalentes.

Plantations d'arbres

Les essences choisies devront être à moyen développement de type forestier :

- tilleul cordata,
- bouleau,
- acer platanoides

Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existantes à proximité.

Les haies vives

Les haies vives seront constituées de :

- fusain,
- aucuba,
- Millepertuis,
- Troëne,
- Charme,
- Cornouiller sanguin,
- Noisetier,
- Viome Obier

Les plantes tapissantes d'accompagnement :

- lierre
- symphorine,
- milleperthuis,
- cotoneaster

Des espaces engazonnés et plantés d'une profondeur à partir de la limite du lot par rapport à la voie de 3 mètres doivent être réalisés sur rue et rendus inaccessibles aux véhicules.

Les talus

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'une moyenne de 1 arbre à moyenne tige pour 4 emplacements.

Pour toute unité de parking de plus de 40 places, et par tranche entière de 200 places de stationnement, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 12% de la surface de stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement.

Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 mètre de haut.

Si des espaces plantés sont réalisés sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une épaisseur de végétale d'au moins de 60 cm.

Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées. 12% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Dans le secteur UIa

La surface constructible maximale pour l'ensemble du secteur est de 320 000 m² de SHON

Dans le secteur UIb

La surface constructible maximale pour l'ensemble du secteur est de 221 500 m² de SHON

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère et vocation de la zone UL

La zone UL est constituée d'un ensemble de constructions spécifiques : les équipements commerciaux.

Cette zone est située en entrée de ville le long de la RD21, elle fera l'objet d'un réaménagement sous forme de ZAC

Elle doit accueillir des équipements culturels et de loisirs, des commerces, des services, des hôtels, des restaurants et des activités tertiaires

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges et les dépôts de toute nature,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les équipements publics ou privés de culture, de sport ou de loisirs
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales,
- Les hôtels, restaurants,
- Les bâtiments à usage d'activités tertiaire ou de services
- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité ou à l'équipement.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II – Voirie

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

ARTICLE UL 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement 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 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III - Electricité

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

IV - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon

- avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que souche de cheminée et de ventilation, dôme du ceintre d'un équipement culturel, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des équipements publics ou privés de culture est de 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions hôtelières est de 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage de commerce, activité tertiaire, de service, de restaurants est de 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage de sport ou de loisirs est de 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UL11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

Couvertures

Forme

Les toitures des constructions seront:

- > soit à deux pentes comprises entre 5° et 20° sur l'horizontale.
- > soit plates
- > d'autre forme de toiture sont autorisée s'il elle fond partie intégrante du parti architectural retenu pour la construction du bâtiment.

Façades

1) Matériaux et couleurs :

Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge ou de pierre.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme d'ivoire, crème, sable, brun-marron) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.

Le bardage en bois naturel, ou métallique de couleur grise, gris métal, sable, brun-marron.

Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les clôtures

Au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coinon.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.

L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige suivant un système tramé et entourées de charmilles.

Les limites en contact avec les bords de l'Esches devront être traitées de manière qualitative.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

La surface constructible maximale pour l'ensemble de la zone est de 33 000 m² de SHON

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

Domaine public ferroviaire

Le domaine public ferroviaire recouvre à Chambly des occupations du sol de nature très diverses. Il a été créé pour répondre à ces différentes fonctions 2 secteurs de réglementation :

Un secteur UYg : correspondant aux bureaux administratifs et aux équipements privés gérés par le comité d'entreprise

Un secteur UYi : correspondant aux ateliers du Moulin Neuf (fabrication et entretien du matériel de voie)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les hébergements hôteliers
- Installations classées ou non liées à l'agriculture ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,
- Etablissements hippiques liés aux activités de loisirs.
- Les installations liées à l'activité artisanale ou industrielle

dans le secteur UYg

- les constructions à usage d'entrepôt

dans le secteur UYi

- Les constructions à usage de bureau
- Les constructions à usage de commerce

ARTICLE UY2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans tous les secteurs

La reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits après sinistres, sous réserve que le permis de construire soit déposé dans la limite de trois ans à compter de la date du sinistre.

Dans le secteur UYi et UYg

- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de transport ferroviaire et qu'elles soient incluses dans les volumes construits des bâtiments d'activité

Dans le secteur UYg

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à l'activité de transports ferroviaires
- les équipements publics ou privés nécessaire à la commune ou à la SNCF

Exceptions

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

2 : Dispositions concernant les voies existantes

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

3 : Dispositions concernant les voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 8m

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, le diamètre de cette placette de retournement sera de 15 mètres minimum.

ARTICLE UY4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire dans les secteurs Uyg et UYi)

3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'évacuation public. Dans le cas contraire, l'installation doit être conçue pour se raccorder au réseau lors de sa mise en place.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales sera installé avant rejet dans le réseau public.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

4 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UY5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimal de 4m par rapport à celui-ci

Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ferroviaire

2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour la réparation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE UY7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimal de 2m

Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ferroviaire

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables pour la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

ARTICLE UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

- La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 3m. Toutefois, ce retrait peut être réduit pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation ferroviaire

08.2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

ARTICLE UY9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UY10 - Hauteur maximale des constructions

a) dans le secteur UYg

- La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 14m.
- La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 9m

b) dans le secteur UYi

- Non réglementé

(- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.)

ARTICLE UY11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

Sont interdits pour toutes constructions les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque PVC

ARTICLE UY12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UY13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté de la Marnière. Elle comprend plusieurs secteurs:

UZc : constitue le quartier central de la zone, comprenant des commerces, des équipements et des logements de caractère collectif ;

UZi : vocation d'habitat individuel groupé, de type urbain (maisons accolées) ;

UZp : à vocation d'habitat individuel de type pavillonnaire ;

UZI : à vocation dominante de loisirs, espace libre aménagé avec possibilité d'implantation d'équipements publics légers de loisirs, de sport, culturels ou sociaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'activités agricoles

Dans le secteur UZc :

- les constructions à usage d'activités artisanales

Dans le secteur UZI :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage de commerces et les bureaux,
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage d'hébergement

Dans les secteurs UZi et Uzp :

- les constructions à usage de commerce

ARTICLE UZ2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans tous les secteurs :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.

Dans les secteurs UZI et Uzp :

- Les activités artisanales sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage et qu'elles s'exercent dans des locaux liés à l'habitat dont la superficie n'excède pas 100 m² de SHON.

Exceptions

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 : Voirie :

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

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

ARTICLE UZ4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux usées

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

3 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public. En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

4 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE UZ5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UZ6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UZ7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UZc

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites.

Dans le secteur UZi et UZp

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Les marges d'isolement seront d'une largeur au moins égales à la hauteur de la construction à l'égout toit ou au niveau de l'acrotère avec un minimum de 4 mètres porté à 6 mètres en cas de limite avec un fond voisin extérieur à la zone UZ.

Dans le secteur UZI

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

dans le secteur UZc

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.

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.

Dans le secteur UZi et UZp

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m.

Dans le secteur UZI

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées avec une marge au moins égale à 4m.

ARTICLE UZ9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas pour les établissements publics et les établissements d'intérêt général.

Dans le secteur UZc

Au-delà d'un seuil de 150m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZI

Au-delà d'un seuil de 120m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UZp

Au-delà d'un seuil de 120m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UZ10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UZc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et 10 m à l'acrotère.

Toutefois, les constructions ou ensemble de constructions implantées à l'alignement d'un espace public et offrant sur celui-ci une façade au moins égale à 20 m satisfaisant aux conditions de

continuité définies à l'article UZ6, pourront, sur 1/3 maximum du linéaire de leurs façades, atteindre une hauteur supérieure de 3 m à celles fixées ci-dessus.

Dans le secteur UZi

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Dans le secteur UZp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.

Les extensions des constructions existantes sont permises avec une hauteur au plus égale au bâtiment existant.

Dans le secteur UZI

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit.

Des dépassements ponctuels, limités à 3 mètres au-dessus des cotes indiquées, pourront être tolérés sur un maximum de 30 % de la surface au sol de la construction.

ARTICLE UZ11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

1. Enduits

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 la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose, ..., à l'exclusion du ton blanc).

2. Matériaux

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique parementée. Sont interdites, en revêtement de façade, toutes les imitations de matériaux naturels.

3. Toitures

Règles générales

Les toitures seront inclinées suivant un angle de 40° minimum sur l'horizontale et couvriront 50 % au moins de la surface au sol.

Règles dérogatoires

Les dispositions précédentes ne s'applique pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4. Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

5. Clôtures

Elles seront constituées de haies vives taillées, maintenues à 1 m20 de hauteur, et pourront être doublées d'un grillage plastifié de teinte sombre de même hauteur.

6. Ouvrages divers

Les citernes de gaz sont interdites.

7. Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

ARTICLE UZ12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la limite de chaussée réservée à la circulation.

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes.

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieure à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

Il est exigé :

- 1 place couverte par logement,
- 1 place banalisée pour 50 m² de SHON d'équipement ou de commerce réalisé.

Les unités de stationnement au sol n'excéderont pas 20 places.

Toutefois, les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour les établissements publics et les établissements d'intérêt général.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE UZ13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 (minéral ou végétal).

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

Les plantations seront réalisées de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

Les espaces des terrains bâties restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

Dans le secteur UZc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Toutefois, cette limitation de coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les établissements publics et les établissements d'intérêt général.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation d'habitat, destiné à l'urbanisation future à court ou moyen terme dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUa, ainsi que deux secteurs 1AUc et 1AUg, qui font l'objet des chapitres 2 et 3 du titre II.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, ordures, etc...
- Les exhaussements et les affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- L'ouverture de terrains de campings et de caravanings ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R443.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Les groupes de garages non liés à une opération à l'usage d'habitat
- Les constructions à usage d'activité industrielle
- Les constructions à usage d'activité agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1 :

Dans l'ensemble de la zone

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peuvent être autorisées, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et les nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de 2 ans suivant la date du sinistre.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...) (les règles des art. 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages)
- Les constructions et opérations autorisées peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage d'activités commerciales, artisanales liées à l'habitat, à condition :

- que la SHON dévolue à ces activités n'excède pas pour chaque habitation 50% de la SHON réservée à l'habitat
 - que ces activités ne nécessitent pas de dépôts extérieurs
 - qu'elles n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité de vente autorisée ou à une activité artisanale autorisée.

Dans le secteur 1AUa

- L'extension et la transformation des constructions à vocation d'activité agricole à condition qu'elles soit existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

La règle générale est : un seul accès carrossable par terrain délimité et par voie de desserte. Cependant, si pour une raison indépendante de la volonté du pétitionnaire, cet accès ne permet pas la desserte à la fois du garage et de tout autre point du terrain, un second accès pourra être envisagé.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE 1AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

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

3 : Assainissement eaux pluviales

Dans le secteur 1AUa

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Les constructions ou installations à vocation d'activités industrielles ou artisanales disposeront d'un système de pré-traitement des eaux pluviales.

Dans le reste de la zone

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement.

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Les constructions ou installations à vocation d'activités industrielles ou artisanales disposeront d'un système de pré-traitement des eaux pluviales.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Les logements collectifs disposeront de locaux d'une surface de 1m² pour 100m² de SHON de construction, en respectant une surface minimale de 6m².

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

4 : Réseaux divers.

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

ARTICLE 1AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure)

- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Par rapport aux berges de l'Esches et du Coison avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

Dans le secteur 1AUa

Les façades des constructions doivent s'implanter entre l'alignement et un retrait maximal de 6 mètres par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement. Toutefois, les constructions pourront être implantées d'une limite séparative contiguë à l'alignement à l'autre sur les terrains dont la façade est inférieure à **16m** d'un seul tenant sur la voie de desserte.
- soit en retrait des limites séparatives contiguës à l'alignement.
- Sur les limites séparatives pour les constructions dont la hauteur est égale ou supérieure à 3.50 m.

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- **8m** pour les façades comportant de **vues directes**.
- **3m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes**.

ARTICLE 1AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **10m** si les **2** façades comportent des vues directes
- **5m** si l'une des façades comporte des vues directes
- **3m** si aucune façade ne comporte de vues directes

ARTICLE 1AU 9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - La hauteur maximale des constructions

Pour toute construction, il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **9m**.

La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **4,50m**.

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 10 mètres.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6 mètres.

Clôtures

Leur hauteur sera :

- inférieure à **1,60m** en cas de treillis métallique doublant une haie;
- inférieure à **1,80m** dans les autres cas;
- En cas de différence de niveau excédant **1,00m** entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de **1,00m** est autorisé en complément des hauteurs fixées.

ARTICLE 1AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume et s'inscrire dans la composition générale de la rue ou de l'îlot, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur fonction peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

Vérandas

La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

11-2. Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui par leur nature ou leur fonction peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Règles générales

La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **40°** et **65°** sur l'horizontale.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur maximale au faîtage de 3,5 mètres, pourront être couvertes soit :

- par une toiture à un seul versant de pente plus faible,
- par un toit terrasse s'il est dissimulé par un bandeau.

Règles dérogatoires

Les règles générales ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Les toitures industrielles sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toutefois, les parties de bâtiment directement accolées à un bâtiment principal, et d'une emprise ne pouvant excéder 20% de ce dernier, pourront être traitées avec une toiture terrasse, sous réserve que :

- le traitement avec une toiture équivalente à celle du bâtiment principal soit techniquement impossible
- ou bien que celle toiture terrasse soit constitutive d'un balcon accessible du bâtiment principal.

La somme des surfaces des toitures dérogeant à la règle générale ne peut excéder 30% de la surface totale de la construction principale.

Pour les annexes isolées dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50m :

- la pente doit être supérieure à 20° ;
- le matériau sera de même nature que celles des bâtiments principaux, en tôles d'acier laqué, en plaques fibrociment teintées ou bardeaux d'étanchéité.

11-3. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures à édifier en limite du domaine public des terrains des habitations individuelles seront constituées d'une clôture basse composée de poteaux et d'une lisse, doublée d'une haie vive.

Dans tous les cas, les clôtures pleines devront être réalisées avec des matériaux qui s'harmonisent avec les constructions voisines. D'autre part, les coffrets des services publics situés hors de la construction devront être intégrés à la clôture.

Au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings ...) et l'utilisation de plaques de béton.

ARTICLE 1AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieur à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement, dont l'une au moins sera couverte.

Les constructions collectives doivent comprendre une aire de stationnement pour les cycles.

Il est nécessaire d'appliquer cet article lorsque plusieurs logements sont créés par transformation d'un logement unique.

2) Pour les constructions à usage de bureau

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble (y compris pour les bâtiments publics)

3) Pour les constructions à usage commercial

Pour les établissements commerciaux de plus de 70 m² de surface de vente, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface affectée à la vente.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
- Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE 1AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 (minéral ou végétal).

(L'implantation des constructions nouvelles doit de préférence être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité. L'utilisation d'essences locales est recommandée).

Les plantations seront réalisées de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux.

En cas de réhabilitation d'une construction existante, la superficie des espaces paysagers pourra être réduite pour la mise en œuvre des normes des locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement.

Les espaces des terrains bâtis restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation principale d'activités artisanales, industrielles et de services présentant peu de nuisances à urbaniser à court terme dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les batteries de garage de plus de 10 boxes.
- Installations classées ou non liées à l'agriculture ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,

ARTICLE 1AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AUc 1 :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à **condition** que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de **2 ans** suivant la date du sinistre.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'activités.
- les activités commerciales à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la SHON totale.
- Les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales comportant des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions ou installations d'ouvrages techniques d'infrastructure à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation des établissements existants à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1AUc 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisin éventuellement obtenu par application de

l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE 1AUc 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 : Assainissement eaux Usées

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

3 : Assainissement eaux pluviales

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement.

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Les constructions ou installations à vocation d'activités industrielles ou artisanales disposeront d'un système de pré-traitement des eaux pluviales.

4 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE 1AUc 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUc 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que les pavillons de gardiens, les bureaux, les services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé

Par rapport aux berges de l'Esches et du Coisnon avec un recul minimal de **4m** par rapport à la berge privative (côte prise à partir du haut de talus)

ARTICLE 1AUc 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment, doit être au minimum de 5 m.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé

ARTICLE 1AUc 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 m minimum, doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUc 9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 60% de la surface des terrains.

En cas de réhabilitation d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée pour la mise en œuvre des normes applicables aux locaux destinés aux containers à ordures ménagères et des normes de stationnement imposées par la présent règlement.

ARTICLE 1AUc 10 - La hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

2) Hauteur absolue :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Toutefois, un dépassement de la hauteur maximale n'excédant pas 3m peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 50% maximum des emprises bâties.

Clôtures

Leur hauteur sera :

- inférieure à **1,60m** en cas de treillis métallique doublant une haie;
- inférieure à **1,80m** dans les autres cas;
- En cas de différence de niveau excédant **1,00m** entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de **1,00m** est autorisé en complément des hauteurs fixées.

ARTICLE 1AUc 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. Les annexes doivent par leur volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

Nature des matériaux

Sont interdits pour toute construction :

- les bardages en tôle d'acier non revêtue, ou plaque PVC

enduits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

couleur

- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gris, sable, ocre,... rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux).
- Le ton des bardages sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel ou bâti (gamme pastel de gris, sable vert, azur...)
- L'utilisation des teintes vives ou du blanc pur pourra être autorisée pour les menuiseries, des éléments de petite surface ou des éléments architectoniques.
- Pour les bâtiments dont la façade excède 400m² dans un même plan (commerce de grande surface, hall de fabrication...) une teinte de base sera choisie dans une gamme harmonique de teintes claires et les effets de polychromie éventuels traités dans la même gamme excluant les teintes vives (*Les effets de polychromie seront de préférence en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales des bâtiments*)

11.3 : Toitures

a : pentes

Les constructions doivent être couvertes :

- Soit par une toiture terrasse
- Soit par un toit à faible pente (inférieure à 20°) sous réserve que la toiture soit dissimulée sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal
- Soit par un toit penté supérieur à 40°

b : nature des matériaux

Sont interdits

Sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère, l'utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d'acier non laquée, ou d'étanchéité non protégée.

11.4 : Clôtures

a : constitution

Elles seront constituées, le cas échéant :

En bordure de l'Esches

- d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte.

Au-delà de la bande de 4m de profondeur par rapport aux berges de l'Esches et du Coinon.

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte. L'accessibilité des berges pour l'entretien de la rivière doit être assurée.

à l'alignement

- d'une haie doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte sombre, posé sur support de même teinte

sur les autres limites

- d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis plastifié posé sur un support métallique de même teinte

b : nature des matériaux

Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise. Ces éléments seront traités soit en matériaux naturels appareillés (pierre ou brique), soit en harmonie avec le ravalement des bâtiments principaux. Ils n'excéderont pas 5 m de longueur.

(il n'est pas imposé de ton pour les treillis soudés, mais une unité par quartier aménagé, rue ou espace public majeur devra être recherchée)

11.6 : Ouvrages divers

a : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront, sauf impossibilité technique, enterrées. A défaut, elles seront implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

b: dépôts, aires de stockage

les dépôts et aires de stockage seront implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la RD 21, de la RD 105 ou de la RD 1001 (ou RD301, ex RN1)

c : branchements, éléments mobiliers

Les coffrets de branchement, armoires techniques, boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

ARTICLE 1AUc 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieurs à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autres d'un même voie d'accès, le dégagement peut être commun a deux places de stationnement.

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : activités recevant du public, de service ou tertiaire

la surface de stationnement devra représenter 60% de la SHON

b : autres constructions d'activités économiques

la surface de stationnement devra représenter 10% de la SHON

c : hôtel

1 place par chambre + 1 place de car minimum à partir de 20 chambres

d : habitations autorisées

1 place de stationnement par logement

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

Toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE 1AUc 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les marges de reculement fixées à l'article 1AUc6 doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

La surface restant libre après la construction des bâtiments et l'aménagement des voies d'accès et des stationnements doit être traitée en espace vert et ne pas être inférieure à 15 % de la surface totale.

Les plantations doivent être réalisées dans l'année qui suit l'achèvement de la construction.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. (voir liste des essences en annexe)

ARTICLE 1AUc 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

la SHON des constructions ne doit pas dépasser 5m³/m² de terrain

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUg

Caractère de la zone :

La zone 1 AUg est une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'implantation d'équipements publics ou privés. Les constructions sont de nature très variée en fonction de l'origine des bâtiments et des programmes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat autres que la modification, l'extension ou la reconstruction à l'égalité de plancher en cas de sinistre des habitations existantes
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage commercial
- les constructions à usage d'activité artisanale
- les constructions à usage d'activité industrielle
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier

ARTICLE 1AUg 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions

- les constructions à usages d'habitat à condition qu'elle soient nécessaires au fonctionnement des équipements

Exceptions

sauf application d'une servitude d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 : Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 Dispositions concernant les voies existantes

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

ARTICLE 1AUg 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 : Assainissement eaux Usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de leur réalisation, les eaux usées

doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.
Les installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau public d'assainissement lors de son éventuelle mise en place.

3 : Assainissement eaux pluviales

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement.

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

4 : Réseaux divers.

En partie privative, les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

5 : Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE 1AUg 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 : Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :

a : par rapport à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à 5m

2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.

Les extensions en continuité sont admises à condition que leurs façades soient conformes à la règle ou dans le prolongement des façades non conformes à la règle.

ARTICLE 1AUg 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

07.1 : Constructions nouvelles

a : Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives

b: Règles de prospect

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- 5m pour les façades comportant des vues directes
- 3 m pour les façades ne comportant pas des vues directes
(Sont considérées comme comportant des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excèdent **2m²** à l'exclusion éventuelle de la porte d'accès principale vitrée ou non).

07.2 : Immeubles existants

Les dispositions des § 07.1 ne sont pas applicables:

- pour la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité **à condition** que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle.

ARTICLE 1AUg 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

08.1 : Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à :

- **5m** si l'une au moins des façades comporte des vues directes.
- **3m** si aucune façade ne comporte de vues directes.

08.2 : Immeubles existants

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, la modification ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants.
- pour les extensions en continuité à condition que leurs façades soient dans le prolongement ou en retrait des façades non conformes à la règle, et qu'elles ne comportent pas de **vues directes**.

ARTICLE 1AUg 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 : Constructions nouvelles

La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas 12m

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 m.

Toutefois, un dépassement de ces hauteurs n'excédant pas 2m peut être autorisée pour des raisons techniques et fonctionnelles.

(- **Hauteur maximale**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées

- **Hauteur à l'égout du toit**: différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.)

10.2 : Immeubles existants

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement l'extension, la modification, ou la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants. Les hauteurs maximales et à l'égout du toit seront alors inférieures ou égales à celles du bâtiment existant.

Clôtures

Leur hauteur sera :

- inférieure à **1,60m** en cas de treillis métallique doublant une haie;
- inférieure à **1,80m** dans les autres cas;
- En cas de différence de niveau excédant **1,00m** entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de **1,00m** est autorisé en complément des hauteurs fixées.

ARTICLE 1AUg 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent avoir, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, un aspect architectural en rapport avec le caractère du centre ville pour les îlots inclus dans la zone UA ou à sa périphérie, et s'intégrer au site urbain et à l'environnement naturel pour les îlots en périphérie de l'agglomération.

11.2 : Ravalement

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie. Sont interdits pour toute construction les bardages en tôle d'acier non revêtus ou plaque PVC

11.3 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles devront avoir à l'alignement un aspect végétal.

a : constitution

Sont interdits à l'alignement les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment

ARTICLE 1AUg 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A l'exception des places de stationnement liées à des habitations ne comprenant qu'un seul logement, toutes les places de stationnement doivent être autonomes

A partir d'un seuil de 3 places de stationnement, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les places contiguës à une chaussée ouverte à la circulation publique ne sont pas concernées par cette règle.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Le dégagement imposé pour chaque place de stationnement est fonction de l'orientation de cette place par rapport à la chaussée de desserte :

- 3 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est inférieur ou égale à 45°,
- 4 m pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est compris entre 45° et 60°,
- 5 mètres pour les places dont l'angle d'implantation par rapport à l'axe de la chaussée de desserte est strictement supérieure à 60°.

En cas de stationnement de part et d'autre d'une même voie d'accès, le dégagement peut être commun à deux places de stationnement.

Nombre minimum d'emplacements de véhicules à deux roues :

- toutes nouvelles constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,
Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

ARTICLE 1AUg 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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

SECTION III - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte, destiné à l'urbanisation future à terme après modification du P.L.U.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, ordures, etc...
- Les exhaussements et les affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- L'ouverture de terrains de campings et de caravanings ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R443.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 2AU 1 :

- L'aménagement ou l'extension dans la limite de 20% de la S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments existants qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- L'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisée, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et les nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec toute ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) pour les cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de tranfo, poste de détente, ...) (les règles des art. 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages)

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Assainissement eaux pluviales

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement.

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Les constructions ou installations à vocation d'activités industrielles ou artisanales disposeront d'un système de prétraitement des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques d'infrastructure.
- l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

ARTICLE 2AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande maximale de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les extensions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

Le retrait sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H < 2 L$, sans être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette bande, les extensions ne peuvent être implantées en limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres mesurée au point le plus élevé.

ARTICLE 2AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 4 m minimum, doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

ARTICLE 2AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une extension mesurée à partir du sol naturel, avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- les ouvrages d'infrastructure.
- les ouvrages techniques tels que cheminée, pylônes ...

ARTICLE 2AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation principale d'activités artisanales, industrielles et de services présentant peu de nuisances à urbaniser à court terme dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les batteries de garage de plus de 10 boxes.
- Installations classées ou non liées à l'agriculture ne constituant pas l'aménagement ou l'extension d'une activité existante,

ARTICLE 2AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 2AUc 1 :

- Les équipements publics.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'activités.
- les activités commerciales à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la SHON totale.
- Les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales comportant des installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions ou installations d'ouvrages techniques d'infrastructure à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AUe 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisin éventuellement obtenu par application de

l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE 2AUe 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression ou tout autre dispositif technique, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 : Assainissement eaux Usées

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

ARTICLE 2AUe 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

ARTICLE 2AUe 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment, doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE 2AUe 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 m minimum, doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUe 9 - L'emprise au sol des constructions

La surface prise en compte sera la surface Hors Œuvre Net calculée conformément à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 60% de la surface des terrains.

ARTICLE 2AUe 10 - La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Contraintes de volume et d'aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville. . Les annexes doivent par leur

volume être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence jointives ou implantées en limite séparative.

ARTICLE 2AUe 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AUe 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les marges de reculement fixées à l'article 2AUc6 doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

ARTICLE 2AUe 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activités agricoles. Elle est composée de deux secteurs A1 et A2.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas soumis à condition est interdit
La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 123-1alinéa 7 est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article A-1 :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitations, à condition :
 - o qu'elles soient strictement destinées à l'accueil des professionnels de la zone,
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation dans la limite de 2 logements maximum par exploitation.
 - o Les extensions des constructions non liées à l'activité agricole dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'application du présent PLU.
- Les travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics, ceux-ci peuvent déroger aux articles A-3 à A-13 suivants.
- Les activités de vente à la ferme, gîte rural, à condition :
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité première de l'exploitation agricole,
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Les activités liées et nécessaires au trafic routier à condition qu'elles soient desservies par la RD 1001 (ou RD301, ex RN1) et qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation d'accès sur cette voie.

Dans le secteur A1 :

- l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes à la publication du PLU à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

Dans le secteur A2 :

- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès doit être adapté à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

L'accès aux constructions à usage d'habitation, identifiées à l'article A-2 doit être le même que l'accès aux bâtiments d'exploitations.

A l'exception des constructions à usage d'activités identifiées à l'article A-2, aucun accès n'est autorisé sur la RD 1001 (ou RD301, ex RN1).

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier à la condition expresse 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.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage domestique est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S. ; 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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement .

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci seront réalisés.

Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en continuité d'un bâtiment existant,
- soit en observant une marge de reculement de 10 mètres au minimum par rapport à cet alignement.

Implantation par rapport aux grandes infrastructures : RD 1001 (ou RD301, ex RN1) et A16

A l'exception des constructions à usage d'activités identifiées à l'article A-2, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement de 25 mètres au minimum par rapport à ces infrastructures.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit observer une marge de reculement de 30 mètres au minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives doivent observer une marge de reculement de 5 mètres au minimum par rapport à celles-ci.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 5 mètres au minimum.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations

La hauteur maximale est de :

- 9 mètres au faîtage,
- et 4,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions

La hauteur maximale est de 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,60 mètre en cas de treillis métallique doublant une haie végétale
- égale ou inférieure aux clôtures existantes en cas de mur plein prolongeant une clôture de même nature
- 1,80 mètre dans les autres cas

En cas de différence de niveau excédant 1 mètre entre le terrain naturel de la parcelle et l'espace public ou le fond voisin, un soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre est autorisé en complément des hauteurs fixées.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Volume et aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature des matériaux s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général de la ville.

Façades

- Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même soin et avec des matériaux de même nature.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celle des bâtiments anciens.
- Le ton des bardages doit être choisi dans une gamme favorisant l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel.

Couvertures

- Tous les pans de toiture d'un même bâtiment doivent être traités avec le même soin et avec des matériaux de même nature.
- Les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.
- La pente des toitures des constructions et extensions nouvelles doit être au moins égale à 40° par rapport à l'horizontale sauf dans les cas suivants :
 - o ouvrages décoratifs de faible importance
 - o construction en continuité d'un bâtiment existant : la pente de la toiture du bâtiment existant peut être reprise.
 - o véranda : minimum 10°
 - o bâtiment d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres et d'une largeur supérieure à 12 mètres : minimum 20°
 - o les hangars agricoles

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Ouvertures

- A l'exception des portes de garage, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics ainsi que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies de desserte :

- Ces clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
 - o soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'éléments décoratifs et doublé ou non d'une haie végétale,
 - o soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature.
- Les poteaux et plaques préfabriquées en matériau de type ciment sont interdits.

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures doivent être constituées :
 - o soit d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètres,
 - o soit d'un mur plein dans le prolongement d'un bâtiment ou d'une clôture existante de même nature.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre des sites, des paysages ou des servitudes (protection des espaces boisés classés, protection des captages, etc....)

Elle comprend quatre sous-secteurs particuliers :

- Na : ce secteur correspond au château d'Amblaincourt
- Nb : ce secteur permet la réalisation de logements sur la route du château d'Amblaincourt.
- Nh : ce secteur permet la réalisation d'aménagements liés aux activités hippiques.
- Nj : ce secteur correspond aux jardins et vergers qui constituent le prolongement de certains quartiers ou de petits domaines enclavés dans le domaine agricole.
- Nv : ce secteur permet la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Toute extension, réhabilitation, reconstruction, devra être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles l'art lors de leur mise en œuvre.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N-1 :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments dans la limite de 30% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la publication du P.L.U.
- Les travaux et installations nécessaires aux services publics, ceux-ci peuvent déroger aux articles N-3 à N-13 suivants.
- La modification des activités existantes.
- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1. du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Le dossier devra préciser la taille, le nombre et la qualité des espaces concernés et sera accompagné d'un volet paysager.
- Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

Dans le secteur Na

- Les installations et constructions à usage d'hébergement, les équipements hospitaliers et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les caractéristiques architecturales de l'existant
- Les installations et constructions à usage de bureaux, de commerces, à condition qu'elles respectent les caractéristiques architecturales du site.

Dans le secteur Nb :

- Les installations et constructions à usage de commerces, d'activités, de bureau et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité horticole.
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient liées à l'activité horticole.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat non liées à l'activité horticole, la somme des SHON créées à partir de la date d'application du présent PLU ne doit pas excéder 150 m².

Dans le secteur Nj :

- Les installations et constructions à usage d'activité agricole sous réserve :
 - o qu'elles soient strictement nécessaires aux activités de jardinage,
 - o qu'elles excluent toute habitation permanente.

Dans le secteur Nh :

- Les installations et constructions à usage de commerce à la condition qu'ils soient liés aux activités hippiques,
- Les installations et constructions à usages de bureaux à la condition qu'ils soient liés aux activités hippiques,
- Les installations et constructions à usages d'habitation à la condition qu'ils soient liés aux activités hippiques,
- Les manèges et box à condition qu'ils soient liés aux activités hippiques.

Dans le secteur Nv :

- Les installations, les constructions et les aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Les affouillements et exhaussements de sol au titre de l'article R421-23 alinéa f du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès doit être adapté à l'opération et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 1001 (ou RD301, ex RN1) et l'A16.

* Nota : la RD 1001 est la dénomination de l'ancienne RN1 dans l'Oise et RD 301 dans le val d'Oise.

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit 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.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S. ; 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

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Sous réserve de la compatibilité des sols, pour toute construction ou installation, le traitement des eaux pluviales s'effectue sur le terrain lorsque celui-ci a une superficie supérieure à 500m².

Dans ce cas, les rejets seront limités :

- à un débit de 5L/s/ha, dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « fort » au plan de zonage d'assainissement
- à un débit de 10L/s/ha dans le cas où la construction est localisée dans une zone d'impact « faible » au plan de zonage d'assainissement .

En l'absence d'une superficie suffisante, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation public.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, le rejet des eaux pluviales en milieu hydraulique superficiel sera préféré, étant donné que les dispositifs d'absorption présentent un réel danger pour la nappe d'eau.

Réseaux divers

Les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ceux-ci seront réalisés.

Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Les locaux seront situés en rez-de-chaussée et permettront l'acheminement des containers sur les lieux de collecte.

Pour les logements individuels, les locaux auront une surface minimale de 3 m². Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les locaux poubelles dont le contenu ou l'affectation serait visible depuis la rue sont interdits.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

ARTICLE N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Nj :

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement de 12 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nb :

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant

- soit une marge de reculement de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- Soit en continuité de bâtiment existant.

Dans le secteur Nv :

Toute construction nouvelle et installation doit être implantée en observant

- soit une marge de reculement de 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement de la RD924

Dans le reste de la zone :

Non réglementé

ARTICLE N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nj :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en observant une marge de reculement de 2 mètres au minimum par rapport à celles-ci.

Dans le secteur NV :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en observant une marge de reculement de 10 mètres au minimum par rapport à celles-ci.

Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 5 mètres au minimum.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE N 10 - La hauteur maximale des constructions

Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,60 mètre en cas de treillis métallique doublant une haie végétale
- égale ou inférieure aux clôtures existantes prolongeant une clôture de même nature

Dans tous le secteur Nv :

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 2.00 mètres en cas de treillis métallique doublant une haie végétale

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des extensions autorisées est celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Nb

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 7 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est de 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale est de 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximale est de 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nv :

La hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Volume et aspect général

Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature des matériaux s'intégrer dans le site naturel et, dans le cas des extensions, être en harmonie avec les bâtiments existants.

Façades

- Toutes les façades d'un même bâtiment doivent être traitées avec le même soin et avec des matériaux de même nature.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celle des bâtiments anciens.
- Le ton des bardages doit être choisi dans une gamme favorisant l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel.

Couvertures

Dans tous les secteurs

- Tous les pans de toiture d'un même bâtiment doivent être traités avec le même soin et avec des matériaux de même nature.
- La pente des toitures des extensions nouvelles doit être identique à celle des bâtiments existants.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Dans le secteur Nv

- Les toitures terrasses sont autorisées

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux piscines. Pour les piscines, les toitures arrondies sont autorisées.

Clôtures

Dans les secteurs Na, Nb, Nj, Nh

Les clôtures doivent être :

- constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de même teinte et de hauteur maximale de 0,40 mètre,
- ou, dans le cas d'une extension, à l'identique de la clôture existante.

Dans le secteur Nv

Les clôtures doivent être :

- constituées d'une haie végétale doublée d'un treillis de teinte sombre, posé sur un support de hauteur maximale de 0,40 mètre..

ARTICLE N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans tous les secteurs

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Dans le secteur Nv :

Les espaces restés libres après implantation des constructions et installations, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.

L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et des installations.

Les limites en contact avec les espaces naturels ou agricoles devront être traitées de manière qualitative.

Les espaces plantés doivent être constitués de végétaux à feuilles caduques, suffisant pour ombrager fortement les emplacements des caravanes.

Le site sera traité sur toute sa périphérie par des mouvements de sol qui seront plantés, alternant plantations arbustives et arbres à tiges d'essence forestière sur une épaisseur minimale de 5 m.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé

DÉFINITION

Les définitions suivantes sont applicables à l'ensemble du règlement :

Vue directe :

Sont considérées comme des vues directes les façades dont la surface en tableau de la totalité des baies excède 2 m² à l'exclusion de la porte d'accès principale vitrée ou non.

Hauteur maximale :

Différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.

Hauteur à l'égout du toit :

Différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

Terrain délimité

Le terrain délimité représente le terrain directement attaché à un bâtiment principal et dont la délimitation par clôture ou haie ou nivellement ne permet pas le passage de véhicule vers les terrains délimités adjacents.