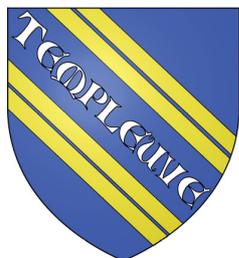


DEPARTEMENT DU NORD
**COMMUNE DE
TEMPLEUVE-EN-PEVELE**



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal en date du :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	22
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	34
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	44
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	52
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	69
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	70
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	80
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	81

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Templeuve.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R. 111-15 et R 111-21.

2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)

3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer

4°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation

5°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

6°) Les articles L 123-1-2 et L. 123-1-3 relatifs aux obligations en matière de stationnement.

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.

4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier

5°) La Réglementation sur les Installations Classées

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-bourg de moyenne densité

ZONE UB, zone urbaine mixte de moyenne densité

La zone UB comprend un secteur UBA destiné aux activités artisanales et de service et un secteur UBj en lien avec la présence d'espaces verts.

La zone UB comprend également un secteur inondable par ruissellement des eaux (accumulation). Ce secteur est indicé r

ZONE UC, zone urbaine mixte de faible densité.

La zone UC comprend un secteur indicé r correspondant à un secteur inondable, soumis au risque d'inondation par ruissellement.

Les zones spécifiques :

ZONE UE : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles

La zone UE comprend un secteur UEc réservé aux activités liées à l'exploitation de carrières.

Elle comprend un secteur indicé i correspondant au secteur touché par le risque d'inondation par crue de la Marque et identifié par le PPRi.

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE 1AU, une zone à vocation mixte, il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend un secteur secteur 1AUa situé à proximité immédiate du centre ville, avec des densités comparables à la zone UB

Les zones spécifiques :

ZONE 1AUE : une zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone à vocation agricole.

La zone comprend :

- un secteur Ac où l'exploitation de carrière est autorisée.
- un secteur Ap de préservation et de promotion de la qualité paysagère.

En sus, la zone A comprend :

- Ar : secteurs agricoles pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Api : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque.
- Apr : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Ap1 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection immédiat des captages.
- Ap2 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Np correspondant à une zone de protection stricte des espaces naturels et paysages.
- un secteur Ns correspondant à une zone de parcs et d'activités sportives
- un secteur Na correspondant à une zone naturelle réservée à l'accueil touristique et de loisirs reprenant le périmètre des sites classé et inscrit du moulin de Vertain.

En sus, le secteur Np comprend :

- Npi : secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque.
- Npr, secteur pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Npi2 : secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque et localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.
- Np2 : secteur naturel localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 3) La servitude de gel dans l'attente d'un projet global d'aménagement approuvé par la commune, au titre de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 5) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial mentionnés à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à destination d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à caractère central pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

INFORMATIONS

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

Orientations d'aménagement et de Programmation :

La zone est concernée par des Orientations d'aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit avoir un rapport de compatibilité.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Recherches archéologiques

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Monuments Historiques

Cette zone comprend un élément identifié au titre des monuments historiques l'hôtel de ville de Templeuve, place du Général de Gaulle. Tous travaux devront se réaliser en lien avec le service du STAP 3 rue du Lombard, 59 000 Lille.

Mouvement de terrains :

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre de la RD 19, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

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

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Patrimoine bâti :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UA2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Patrimoine végétal :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UA2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

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

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLU dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.
-

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Patrimoine végétal :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ; les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article UA 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article UA13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Elles doivent permettre le stationnement latéral des véhicules sur la voie.

Les voiries existantes doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

4) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations ne pourront s'implanter avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

En bordure de la voie ferrée Lille-Valenciennes, les constructions à destination d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée, les autres constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants.

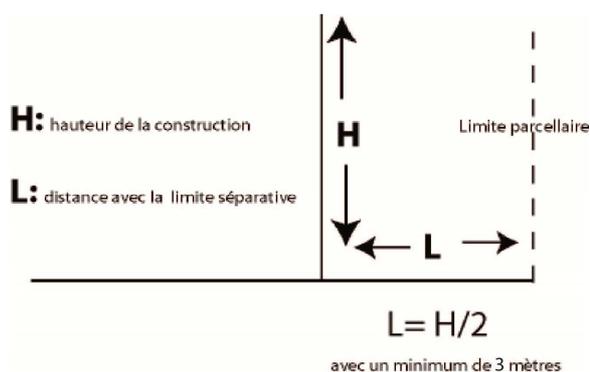
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

L'implantation sur une limite séparative latérale au moins est obligatoire pour les constructions principales édifiées en front à rue.

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou du recul autorisé à l'article UA 6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

En cas d'immeuble mixte, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte pour l'application de la règle.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, soit un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables ou deux niveaux droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif, culturel ou socio-culturel, lorsqu'il s'agit de services publics ou d'intérêt collectif mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d’habitat présent sur l’unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d’activité

Les vitrines et devantures commerciales devront rappeler, dans leur conception, les verticalités.

Les ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux devront maintenir des ruptures de vitrine dans le prolongement de celles des étages supérieurs de la construction.

En cas de regroupement parcellaire, les constructions devront rappeler le découpage parcellaire préexistant par des ruptures de façades (couleur, ouverture...).

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur tuile de terre cuite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d’une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d’une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d’une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l’habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d’une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d’immeubles et autres locaux techniques doivent s’harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu’en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l’unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements.

En sus, il sera demandé une place de stationnement automobile destinée au visiteur par tranche de trois logements créés.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement. supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à destination d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Pour les bâtiments à destination d'activités de commerce de détail, d'accueil et de restauration, de service à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin et de services aux particuliers, il n'est pas exigé de place de stationnement.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

A défaut, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Patrimoine végétal :

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article UA 2 , doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité.

Elle comprend :

Un secteur UBa correspondant à l'accueil de bâtiments liés à des activités économiques.

Un secteur UBr pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe

Un secteur UBj permettant la présence de parcs et jardins

INFORMATIONS

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

Orientations d'aménagement et de Programmation:

La zone est concernée par des Orientations d'aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit avoir un rapport de compatibilité.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Recherches archéologiques

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Monuments Historiques

Cette zone comprend un élément identifié au titre des monuments historiques l'hôtel de ville de Templeuve, place du Général de Gaulle. Tous travaux devront se réaliser en lien avec le service du STAP 3 rue du Lombard, 59 000 Lille.

Risque d'inondation

La zone possède des secteurs pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe. Ces secteurs sont indicés r au plan de zonage.

Mouvement de terrains :

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

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

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

En sus, dans le secteur UBr :

Les sous-sols sont interdits

En outre, sont interdits dans le secteur UBa toutes les constructions à destination d'habitation à l'exception des constructions mentionnées à l'article UB 2 à destination d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

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

Autorisés uniquement en secteur UBj :

Les constructions en lien avec les espaces de jardins et les espaces verts.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBj, sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLU dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;

- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

En sus, dans le secteur UBr:

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

En outre dans le secteur UBa :

Sont admises la création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à destination d'activités économiques comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Sont admises les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone et qu'elles soient intégrées à la construction principale autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 parcelles ou logements.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Elles doivent permettre le stationnement latéral des véhicules sur la voie.

Les voiries existantes doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

4) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Tout ou partie de la façade à rue des constructions principales devra soit

- s'implanter à l'alignement de la voie ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,.
- s'implanter avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, de 7 mètres minimum et de 20 mètres maximum.

Les autres constructions et les installations devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

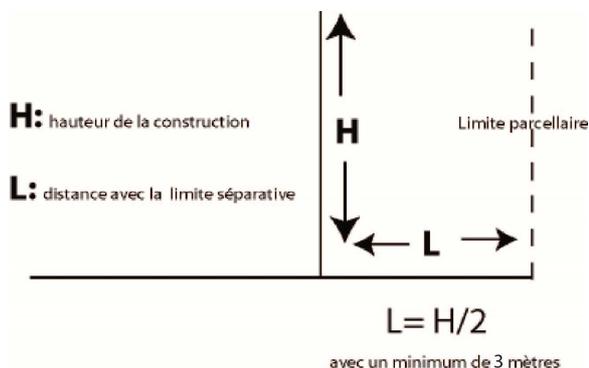
En bordure de la voie ferrée Lille-Valenciennes, les constructions à destination d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée, les autres constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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



Toutefois, les constructions et installations sont autorisées en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir

- de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- ou du recul autorisé ou rendu obligatoire à l'article UB 6.

Toutefois, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

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

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée (R+1) ou un seul niveau de combles aménageables sur Rez-de-chaussée (R+C).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif culturel ou socio-culturel, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

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

Dispositions Générales :

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

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation et les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d'activité

Les vitrines et devantures commerciales devront rappeler, dans leur conception, les verticalités.

Les ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux devront maintenir des ruptures de vitrine dans le prolongement de celles des étages supérieurs de la construction.

En cas de regroupement parcellaire, les constructions devront rappeler le découpage parcellaire préexistant par des ruptures de façades (couleur, ouverture...).

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur tuile de terre cuite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur

maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

En sus, il sera demandé une place de stationnement automobile destinée au visiteur par tranche de trois logements créés.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à destination d'habitat existant.

- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

A défaut, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

En sus, dans le secteur UBa

Les espaces plantés au sol devront compter pour au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte peu dense.

La zone UC comprend un secteur UCa présentant un caractère plus dense.

La zone UC comprend un secteur indicé r soumis au risque d'inondation par ruissellement.

La zone UC comprend un secteur indicé 2 soumis à la servitude de protection rapprochée des captages.

INFORMATIONS

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 18 août 2014 d'un arrêté préfectoral de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant aux inondations. Ces secteurs concernés sont indicés i au plan de zonage.

La zone possède des secteurs pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe. Ces secteurs sont indicés r au plan de zonage.

Mouvement de terrains :

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

Protection des captages

La zone intègre la présence de servitudes de protection des captages. Ainsi des périmètres de protection immédiats et rapprochés sont identifiés au plan de zonage au travers respectivement des indices 1 et 2.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

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

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

En sus, dans le secteur UCr :

Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale de moins de 200 m² de surface de plancher ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création, la transformation et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

En sus, dans le secteur indicé r :

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Uniquement en secteur UCa

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 2 parcelles ou logements.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Elles doivent permettre le stationnement latéral des véhicules sur la voie.

Les voiries existantes doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

3) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, de 10 mètres minimum et de 25 mètres maximum.

Les autres constructions et les installations devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Toutefois, lorsqu'une construction édiflée sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait peut ne s'appliquer qu'à la voie de desserte de la construction, si :

- la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile
- le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour

Le recul minimum à observer par rapport à une voie piétonne est alors de 3 m.

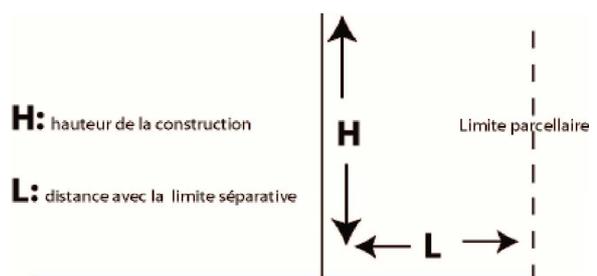
En bordure de la voie ferrée Lille-Valenciennes, les constructions à destination d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée, les autres constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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



$$L = H/2$$

avec un minimum de 3 mètres

Toutefois, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (soit R+1 étage droit ou R+ 1 seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

En sus, dans le secteur UCr:

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d'activité

Les vitrines et devantures commerciales devront rappeler, dans leur conception, les verticalités.

Les ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux devront maintenir des ruptures de vitrine dans le prolongement de celles des étages supérieurs de la construction.

En cas de regroupement parcellaire, les constructions devront rappeler le découpage parcellaire préexistant par des ruptures de façades (couleur, ouverture...).

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur tuile de terre cuite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

En sus, il sera demandé une place de stationnement automobile destinée au visiteur par tranche de trois logements créés.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à destination d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

A défaut, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique à vocation d'activités artisanales et industrielles.

Elle comprend un secteur UEc qui correspond à la briqueterie qui exploite la carrière au sud-ouest de la commune.

De plus, la zone est touchée par le risque d'inondation par débordement de la Marque. Elle comprend donc un secteur indiqué i [qui prend en compte ce risque dans le cadre du PPRi](#).

INFORMATIONS

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

Recherches archéologiques

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Risque d'inondation

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 18 août 2014 d'un arrêté préfectoral de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant aux inondations. Ces secteurs concernés sont indiqués i au plan de zonage.

Mouvement de terrains :

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.

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

Sont admises sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :

Dans le secteur UEi :

Ne sont admises que les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles soient limitées à 10m² d'emprise au sol et qu'elles soient nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité desdits bâtiments.

Dans le secteur UEc :

La création et l'extension de constructions ou d'installations liées à des établissements à destination d'activités liées à l'exploitation du sous-sol comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

4) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

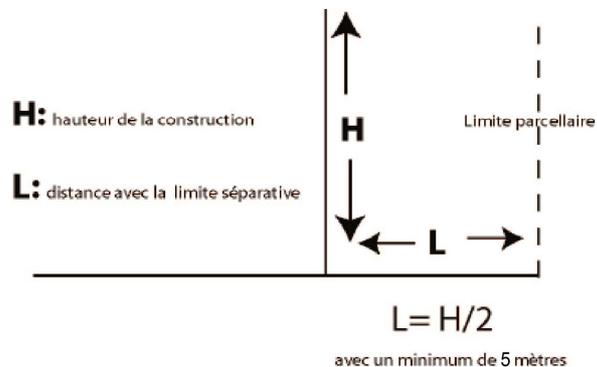
Les constructions et installations devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, qui dessert la construction.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



Toutefois, lorsque la limite séparative est la limite entre les zones UEc et Nr, les constructions et installations devront observer un recul minimal de 20 m. par rapport à la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne peut dépasser celle de l'existant.

Les cheminées et éléments de superstructure sont exclus du calcul de la hauteur.

En sus, dans le secteur UEi:

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

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

Dispositions Générales :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardages métalliques, acier laqué, aluminium,

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

Les aires de stockage et les dépôts extérieurs doivent être masqués depuis les voies publiques.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m. L'emploi de plaques béton est interdit pour les clôtures.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

La création ou l'extension de bâtiment à destination industriel est soumise à l'aménagement d'écran de végétal le long des limites de l'unité foncière.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte de la commune.

Elle comporte un secteur 1AUa possédant une densité plus importante.

INFORMATIONS

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

Orientations d'aménagement et de Programmation:

La zone est concernée par des Orientations d'aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit avoir un rapport de compatibilité.

Mouvement de terrains :

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

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

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

En sus, dans le secteur 1AUr:

Les sous-sols sont interdits.

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

Conditions d'utilisation et d'occupation :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où chaque zone 1AUa fait l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Sont admis lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions à destination d'habitation.
- les constructions et installations à destination autre que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après :
 - les établissements à destination d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
 - les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
 - les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

- les travaux d'amélioration et d'extension des constructions existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

- les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existantes ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 12 logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

4) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

La façade à rue des constructions principales devra soit

- s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- s'implanter avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum.

Les autres constructions et les installations devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou du recul imposé à l'article 1AUa 6.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa, les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+2+C). La hauteur des constructions à destination d'habitation de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur 1AU, les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée (R+1) ou un seul niveau de combles aménageables sur Rez-de-chaussée (R+C). La hauteur des constructions à destination d'habitation de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif, culturel ou socio-culturel, lorsqu'il s'agit de services publics ou d'intérêt collectif mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

En sus, dans le secteur 1AUr:

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d'activité

Les vitrines et devantures commerciales devront rappeler, dans leur conception, les verticalités.

Les ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux devront maintenir des ruptures de vitrine dans le prolongement de celles des étages supérieurs de la construction.

En cas de regroupement parcellaire, les constructions devront rappeler le découpage parcellaire préexistant par des ruptures de façades (couleur, ouverture...).

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur tuile de terre cuite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements.

Uniquement en secteur 1AUa, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- couvrir 10% de la superficie de l'opération,
- être regroupés en forme compacte pour les trois quarts de leur surface au moins,
- être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (aires stabilisées, chemins, pelouses...) et des éléments de mobiliers (bancs, jeux, etc.).

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

INFORMATIONS

Mouvement de terrains :

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition de s'intégrer dans un plan global :

- Les constructions à destination de bureaux, de services, d'activités artisanales et d'équipements publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- Les constructions destinées aux activités artisanales ou de services, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit parti intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucun accès direct ne pourra être créé sur la route départementale 19.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution

d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Des récupérateurs d'eau pourront être mise en place afin de favoriser les économies en eau.

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

4) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul obligatoire de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 19 et de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer, qui desservent les constructions.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être supérieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la

construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative est la limite avec une zone A, les constructions et installations devront observer un recul minimal de 20 m par rapport à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 9 mètres pour les bâtiments à toiture terrasse, compris acrotère,
- 12 mètres au faîtage, pour les bâtiments à toiture d'au moins deux pentes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

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

Dispositions Générales :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

- **Façades :**

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie avec la construction d'ensemble.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aspects recherchés seront ceux des matériaux contemporains (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques horizontaux...) de teintes sombres, ces éléments ne devront pas remettre en cause l'aspect architectural du bâti de la zone.

Les aires de stockage seront implantées en fond de parcelle et non visibles depuis la RD 19.

- **Enseignes :**

Les enseignes devront être intégrées dans le volume de la construction.

- **Locaux techniques et annexes :**

Ils devront être intégrés soit à la construction existante soit au moyen d'éléments paysagers (haies, parement en bois,...)

- **Eléments techniques:**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

- **Clôtures :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m. L'emploi de plaques béton et de matériaux nus destinés à être recouverts (parpaings) est interdit pour les clôtures.

Les clôtures sur limites séparatives devront être traitées de manière identique à celle sur voies, des ouvertures visuelles pourront être aménagées afin de mettre en valeur l'effet « vitrine ».

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

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Pour les constructions à usage industriel et artisanales, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée à l'article 1AUE2, il est exigé à minima : 1 place par logement.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux).

Dans la mesure du possible, à la grande aire de stationnement d'un seul tenant, on privilégiera les petites unités séparées par des espaces plantés.

MODALITÉS DE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT :

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

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquet (arbres de hautes tiges et arbustes) à raison de 1 pour 200m² de terrain.

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les limites en la zone 1AUE et la zone A seront plantées de saules à raison d'un sujet tous les 10 mètres, implantés en quinconce de part et d'autre des fossés.

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend :

- un secteur Ac où l'exploitation de carrière est autorisée.
- un secteur Ap de préservation et de promotion de la qualité paysagère.

En sus, la zone A comprend :

- Ar : secteur agricole pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Api : secteur agricole soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque.
- Apr : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Ap1 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection immédiat des captages.
- Ap2 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.

INFORMATIONS

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

La zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme car elle est traversée par l'autoroute A23 et la route départementale 549 classée à grande circulation.

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 18 août 2014 d'un arrêté préfectoral de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant aux inondations. Ces secteurs concernés sont indicés i au plan de zonage.

La zone possède des secteurs pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe. Ces secteurs sont indicés r au plan de zonage.

Mouvement de terrains :

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

Monuments Historiques

Cette zone comprend un élément identifié au titre des monuments historiques l'hôtel de ville de Templeuve, place du Général de Gaulle. Tous travaux devront se réaliser en lien avec le service du STAP 3 rue du Lombard, 59 000 Lille.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Recherches archéologiques

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Protection des captages

La zone intègre la présence de servitudes de protection des captages. Ainsi des périmètres de protection immédiats et rapprochés sont identifiés au plan de zonage au travers respectivement des indices 1 et 2.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Autoroute A23 :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A24, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures, ...).

En sus, dans les secteurs Api, Apr et Ar

Les sous-sols sont interdits

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ac, Api, Ai, Apr et Ar

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

À conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du corps de ferme, les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation dans la limite de 200 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux.

Le changement de destination de bâtiments à destination agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, dans la limite du bâti existant et à condition :

- de respecter la dite qualité architecturale ou patrimoniale
- que la nouvelle destination soit :
 - à destination d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - ou à destination d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, de chambre d'étudiant, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans le secteur Ac

Les affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils sont liés à l'exploitation de carrière.

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

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans les secteurs, Apr et Ar :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

Dans les secteurs Api et Ai :

Les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

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

Dans les secteurs Ap1:

Les occupations du sol autorisées dans le cadre de la servitude de protection immédiate des captages.

Dans les secteurs Ap2:

Les occupations du sol autorisées dans le cadre de la servitude de protection rapprochée des captages.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existantes ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

3) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Pour les constructions autorisées à l'article A2 et à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - des bâtiments d'exploitation agricole ; des réseaux d'intérêt public : les constructions et installations devront observer un recul obligatoire de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 23 et de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 549.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales, à l'exception de la RD 549.
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure de la voie ferrée Lille-Valenciennes, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celle-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'un minimum de 7 mètres.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est fixée à 15% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ 1 seul niveau de combles aménageables ou R+1 étage droit).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser la hauteur des constructions existantes et dans la limite de 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

En sus, dans les secteurs Api, Ar et Apr :

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation et les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

En sus, dans le secteur Ap :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés exclusivement en briques de terre cuite dans la gamme des rouges et en bois traité exclusivement en teinte naturelle, ou tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

En sus, dans le secteur Ap :

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

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d'activité

Dans le secteur Ap :

A l'exception des serres, les façades sont constituées soit de brique soit de bardage bois traité exclusivement en teinte naturelle avec un soubassement en béton ; ou de tout autre matériau, d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

Les toitures comportent au moins deux versants et sont recouvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge sombre ; ou de tout autre matériau d'aspect de teinte et d'appareillage similaire. Cette disposition de s'applique ni aux serres, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Dans le reste de la zone :

A l'exception des serres, les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique ...

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

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

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Les équipements techniques autorisés et les bâtiments d'activité agricole doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Np correspondant à une zone de protection stricte des espaces naturels et paysages.
- un secteur Ns correspondant à une zone de parcs et d'activités sportives
- un secteur Na correspondant à une zone naturelle réservée à l'accueil touristique et de loisirs reprenant le périmètre des sites classé et inscrit du moulin de Vertain.

En sus, le secteur Np comprend :

- Npi : secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque.
- Npr, secteur pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe.
- Npi2 : secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque et localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.
- Np2 : secteur naturel localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.

INFORMATIONS

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

La zone est soumise aux dispositions de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme car elle est traversée par l'autoroute A23 et jouxte la route départementale 549 classée à grande circulation.

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 18 août 2014 d'un arrêté préfectoral de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant aux inondations. Ces secteurs concernés sont indicés i au plan de zonage.

La zone possède des secteurs pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe. Ces secteurs sont indicés r au plan de zonage.

Mouvement de terrains :

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

Monuments Historiques

Cette zone comprend un élément identifié au titre des monuments historiques l'hôtel de ville de Templeuve, place du Général de Gaulle. Tous travaux devront se réaliser en lien avec le service du STAP 3 rue du Lombard, 59 000 Lille.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Recherches archéologiques

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59 000 Lille, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Protection des captages

La zone intègre la présence de servitudes de protection des captages. Ainsi des périmètres de protection immédiats et rapprochés sont identifiés au plan de zonage au travers respectivement des indices 1 et 2.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des RD 145 et 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Autoroute A23 :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A24, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2, y compris :

- Les éoliennes.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...).

En sus dans les secteurs Npi, Npi2 et Nr :

Les sous-sols sont interdits.

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Npi, Npr :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les clôtures

Les constructions et installations à destination agricole dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation dans la limite de 200 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux.

Les reconstructions, dans les mêmes volumes, des bâtiments sinistrés.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, les garages et abris de jardin liés à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Les boxes à chevaux, dans la limite de deux boxes et de 20 m² de surface de plancher.

L'extension des établissements d'activité existants dans le secteur à la date d'approbation du PLU dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

- à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant
- ou à destination d'activité de loisirs ou de restauration, ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, ... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.

En outre dans le secteur Ns :

Les constructions, installations et utilisations du sol liées à des équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels ainsi que les constructions à destination d'habitation destinées aux

personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.

En outre, dans le secteur Na :

Dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage, ne sont admis que :

- les constructions et installations liées à l'hébergement et l'accueil du public (restaurant, gîte...)
- les constructions à destination d'habitation, et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et qu'elles soient intégrées à la construction principale autorisée dans la zone.
- le changement de destination de bâtiment à condition que la nouvelle destination est à destination d'activité de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration... qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

En outre, dans les secteurs Npi et Npr :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dans les secteurs Np2 et Npi2:

Les occupations du sol autorisées dans le cadre de la servitude de protection rapprochée des captages.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

DEFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la

desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

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.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a- Les eaux usées domestiques :

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

-la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain

-le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

b- Les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noue...

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

Il pourra être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

3) ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Pour les constructions autorisées à l'article N 2 et à l'exception de celles citées à l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations devront observer un recul obligatoire de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 23 et de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 549.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales, à l'exception de la RD 549.
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En bordure de la voie ferrée Lille-Valenciennes, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'un minimum de 7 mètres.

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

Pour les constructions à destination principale d'habitation :

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

Toutefois, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20m peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface de plancher pourront s'implanter sans condition de distance par rapport aux autres constructions. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 15% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ns :

L'emprise au sol est fixée à 10% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Np :

Non règlementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageable (R +1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à destination principale autre qu'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Dans le secteur Ns :

La hauteur des constructions à destination principale autre qu'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Dans le secteur Na :

La hauteur des constructions à destination principale autre qu'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Dans le secteur Np :

Il n'est pas fixé de règle.

En sus, dans les secteurs Npi et Npi2 :

Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 70 cm au dessus de tout point du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dans toute la zone à l'exception du secteur Na

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation et les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

Les percements seront réalisés de telle sorte que les pièces habitables sous combles soient éclairées soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à destination d'activité

Les vitrines et devantures commerciales devront rappeler, dans leur conception, les verticalités.

Les ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux devront maintenir des ruptures de vitrine dans le prolongement de celles des étages supérieurs de la construction.

En cas de regroupement parcellaire, les constructions devront rappeler le découpage parcellaire préexistant par des ruptures de façades (couleur, ouverture...).

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Dans le secteur Na :

Dispositions Générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région

Dispositions particulières :

a) Murs extérieurs :

Les matériaux dominants des murs extérieurs sont la brique de terre cuite naturelle et le bois ou tout autre matériau, de dimension, d'aspect, d'appareillage ou de teintes similaires.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b) Toitures

Les toitures des constructions à destination d'activité doivent comporter au moins deux pentes et être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron gris...)

c)Clôtures

Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

Les autres clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive,
- de grilles
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

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

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres et arbustes caducs :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*) et *crataegus laevigata* (soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable Champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus Avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Neprin purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robilina pseudoacacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus acuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents :

(végétal dont les feuilles flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbres persistants et semi-persistants :

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes :

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Hortensia grimpante (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)