
SOMAIN

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

		Révision du PLU prescrite le : 31/03/2009	Projet du PLU arrêté le : 04/12/2013	PLU approuvé le : 09/04/2015
---	---	---	--	------------------------------------

APPROBATION REVISIONS ALLEGES 2018, MODIFICATION 2018 ET MODIFICATIONS SIMPLIFIEES 2018

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant à l'ensemble du tissu urbain mixte de la commune.

La zone comprend :

- un secteur UAa correspondant au centre-ville de forte densité,
- un secteur UAb correspondant à la première périphérie du centre-ville,
- un secteur UAc correspondant à la seconde périphérie du centre-ville,
- un secteur UAd correspondant à une urbanisation de faible densité.
- un secteur UAj correspondant à des fonds de jardins

- Certains secteurs figurés au plan de zonage correspondent à la prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Inondation par panne des pompes de station de relevage des eaux

Une partie de la zone est touchée par ce risque.

Patrimoine isolé à protéger

Cette catégorie comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » en application de l'article L123-1-5 (devenu l'article L151-19) du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 (devenu l'article R111-27) du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Aléas miniers

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (DEVENU L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre des RD645 et RD957.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Le camping.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.

Les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Les aérogénérateurs destinés à un usage collectif.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes : les caves, sous-sols et les clôtures pleines.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger :

- L'identification d'éléments patrimoniaux au titre du L151-19 interdit leur démolition.
- Sont interdits plus particulièrement : à moins qu'ils ne respectent les conditions édictés à l'article 2, tous les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti remarquable à protéger.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT de CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, 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 la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes : les clôtures sous réserve qu'elles soient de type végétalisées ou de type grille / grillage et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Ne pas utiliser de matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des bâtiments.

Edifier les constructions sur vide-sanitaire.

En sus, dans les secteurs UAj :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones urbaines limitrophes dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Les bâtiments annexes liés aux constructions existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher par bâtiment.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger :

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve qu'ils respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes sous réserve que ces interventions ne soient pas réalisées à l'avant des constructions principales existantes et à conditions :
 - qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
 - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m amenée à 5m si la voie est à double sens de circulation.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste à condition que le contexte physique du site le permette.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

Dans tous les cas, il faudra prendre toutes les dispositions pour que les eaux rejetées soient exemptes de particules fines (décantation préalable, mise en place de séparateur à hydrocarbures 5 mg/l pour les eaux des cours camions, parkings et voiries lourdes). Bien entendu, les eaux rejetées devront également être chimiquement et bactériologiquement saines.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes :

Veillez à la bonne étanchéité des réseaux enterrés sensibles à l'eau.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

En dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre des RD645 et RD957.

Cette interdiction ne s'applique pas dans les cas suivants, où les reculs des espaces urbanisés s'appliqueront :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans les espaces urbanisés :

Dans le secteur UAa :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer,
- Soit avec un recul minimum de 5 m,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de :

- 50m de l'axe de l'A21,
- 30m de l'axe de la voie de contournement de Somain et de la rue Andris.

Les constructions annexes et les extensions devront observer un recul qui sera :

- Soit égal ou supérieur à celui de la construction principale,
- Soit en limite d'emprise de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relatives à l'activité ferroviaire.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger :

Les constructions contiguës ou intégrées (extensions, agrandissement, annexes ou dépendances) à un élément de patrimoine à protéger devront s'implanter avec un recul similaire à celui-ci.

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

Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faitage lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui sera égal ou supérieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux : l'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 ou R + 2 + un seul niveau de combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 13 mètres au faîtage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres au faîtage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans les secteurs UAc et UAd :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 10 mètres au faîtage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 14 mètres au faîtage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans les secteurs UAj :

En cas d'extension, la hauteur maximale est la limite de la hauteur de la construction ou installation existante.

Les bâtiments annexes, ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux : le premier niveau de plancher des constructions doit se situer au moins à 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Front à rue :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ou d'une haie ;
- d'un grillage ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- d'une haie.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit (hors lisse-béton pour les soubassements). Les brises-vues sont également interdits.

La réfection et la reconstruction des murs pleins existants à l'approbation du PLU sont autorisées.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit:

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie,
- de haies.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètre.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit (hors lisse-béton pour les soubassements).

Les clôtures en limite séparatives des habitations limitrophes à des commerces, ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent avoir une hauteur maximale de 2,5m.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes : Les clôtures pleines sont interdites. Elles doivent présenter une perméabilité et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dispositions particulières au patrimoine isolé à protéger

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, il est interdit :

- de porter atteinte à l'aspect des façades ;
- de supprimer des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) ;
- d'ajouter des niveaux supplémentaires.

Tout projet veillera à préserver l'harmonie générale de l'élément de patrimoine bâti à protéger.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine.

Les bâtiments en extension, les annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration de travaux.

ARTICLE UA 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.

Dans les secteurs UAa et UAb :

• BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

A usage des visiteurs, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

• AUTRES AFFECTATIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

Dans les secteurs UAc et UAd :

• BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

A usage des visiteurs, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

• AUTRES AFFECTATIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme devenu les articles L.151-34 à L.151-36 du code de l'urbanisme), il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 200 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Toutes interventions à effectuer sur un espace boisé classé identifié au plan de zonage devront respecter la législation en vigueur (L.130-1 (devenu L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs UAc et UAd :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 20% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger, dalles engazonnées ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

La zone UM correspond aux cités minières identifiées sous les noms « *la Sucrierie* », « *Nouvelle Varsovie* », « *du Chauffour* » et « *de Beaurepaire, du Bois Brûlé, du Moulin, de la Ferme Beaurepaire* ». Elles sont considérées comme des éléments du patrimoine historique de Somain qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Les cités minières « *de Beaurepaire, du Bois Brûlé, du Moulin, de la Ferme Beaurepaire* », qui bénéficient d'une inscription sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO, sont considérées comme « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » et sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Des dispositions particulières leurs seront attribuées lorsque cela sera nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'Urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'Urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (DEVENU L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre des RD645 et RD957.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Le camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
- Les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les aérogénérateurs destinés à un usage collectif.

Dispositions particulières aux cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine à protéger :

L'identification d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 interdit leur démolition ; dans le cas des cités minières, cette interdiction s'applique aux bâtiments principaux d'origine minière, et non aux extensions, annexes et dépendances.

Sont interdits plus particulièrement : à moins qu'ils ne respectent les conditions édictés à l'article 2, tous les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti remarquable à protéger.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 1.

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, 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 la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

Dispositions particulières aux cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine à protéger :

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :
 - qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
 - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
 - qu'elles respectent les prescriptions édictées aux articles 6, 7 et 10.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic... ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m amenée à 5m si la voie est à double sens de circulation.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste à condition que le contexte physique du site le permette.

ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

Dans tous les cas, il faudra prendre toutes les dispositions pour que les eaux rejetées soient exemptes de particules fines (décantation préalable, mise en place de séparateur à hydrocarbures 5 mg/l pour les eaux des cours camions, parkings et voiries lourdes). Bien entendu, les eaux rejetées devront également être chimiquement et bactériologiquement saines.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

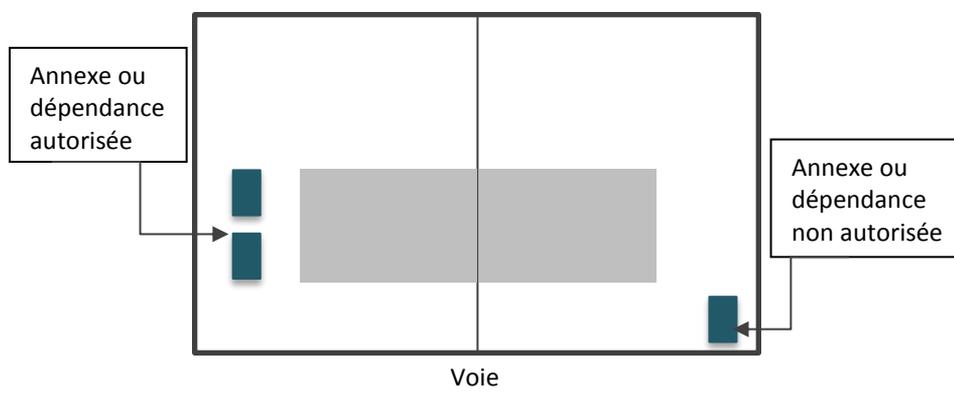
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement.

Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Cette règle ne s'applique pas lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle (cf : article 7). Les annexes et dépendances doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

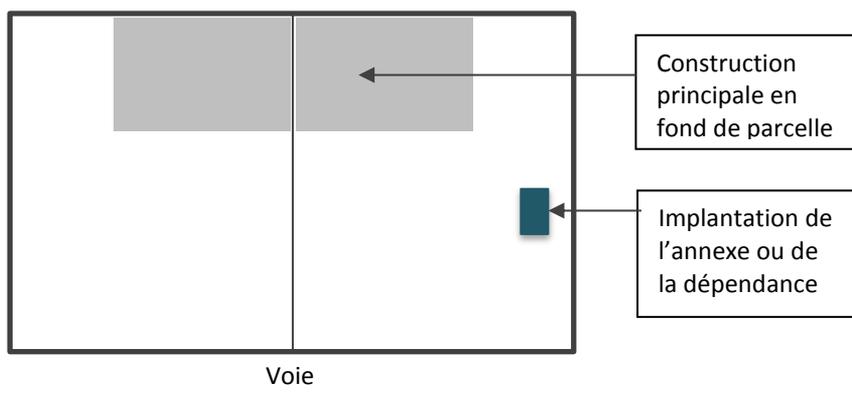
Les extensions, annexes et dépendances doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.

Les annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,20m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle, les annexes, dépendances et extensions doivent être implantés dans une bande située entre la façade latérale de la construction principale et la limite séparative opposée à celle sur laquelle est implantée la construction principale (autrement dit, elles ne doivent pas dissimuler les vues depuis la voie sur la façade principale).

Implantation en fond de parcelle : exemple possible (annexes ou dépendances) :



ARTICLE UM 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les annexes et dépendances ne pourront pas dépasser une hauteur de 3,20 mètres à l'égout du toit.

Les extensions auront une hauteur qui ne devra pas dépasser la hauteur du mur de la façade sur lequel elles se reposent sauf pour les cités minières inscrites UNESCO qui devront se limiter à un niveau rez-de-chaussée n'excédant pas la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

En sus, pour les cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine à protéger :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions, annexes et dépendances, ainsi qu'aux bâtiments et installations publics.

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

Dispositions générales, pour toute la zone UM :

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur aspect à l'environnement urbain immédiat dans lequel elles s'intègrent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemples : briques creuses, parpaings...);
- les matériaux factices ou d'imitation (fausses pierres, fausses briques, ...);
- l'utilisation de matériaux dits précaires (tôle ondulée, ...) en façade et toitures;
- l'addition de niveaux supplémentaires.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales.

Les extensions, bâtiments annexes et dépendances doivent être traités en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Clôture :

Les clôtures en front à rue devront :

- être des clôtures basses (1,20m maximum hors pilasse) afin de maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1,40m;
- être de type lisse béton, grille, grillage (ou autre dispositif à claire-voie) et pourront être doublées d'une haie végétale.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50m et réalisés en brique dans les tons bruns à rouges. Les lisses béton avec une partie pleine sont autorisées à condition que la partie pleine n'excède pas 0,50m de hauteur.

Les clôtures sur limite séparative devront :

- avoir une hauteur maximale de 2m ;
- être de type haie végétale, lisse béton, grille, grillage (ou autre dispositif à claire-voie).

Les murs bahut sont autorisés dans la limite 0,80m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut (hormis lisse béton pour les clôtures) est interdit.

Toiture :

Les toitures des nouvelles constructions (bâtiment principal), annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les annexes, dépendances et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des bâtiments principaux devront être de type « terre cuite ».

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade principale existante.

En sus, les dispositions suivantes sont applicables aux cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine à protéger :

L'article L111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration de travaux.

Sont interdits :

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) ;
- de porter atteinte à l'aspect des façades.

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. Les autres matériaux utilisés devront être d'une couleur en harmonie avec la brique utilisée.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

ARTICLE UM 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.

ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UM 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UM 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires, artisanales, commerciales, de bureau et de services.

La zone comprend :

- un secteur UEa correspondant à la ZAC intercommunale de la Renaissance,
- un secteur UEb correspondant au Parc intercommunal d'activités de Sessevalle,
- un secteur UEc correspondant aux voies ferrées et ses abords,
- un secteur UEd correspondant à une activité à l'Est de la commune.
- un secteur UEe correspondant à une activité située dans le tissu urbain.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Aléa minier

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Les zones et les prescriptions ont été repérées sur le plan de zonage, il convient de s'y référer.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (DEVENU L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre des RD645 et RD957.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dans la zone UEE :

Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou présentant des nuisances pour le voisinage (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux).

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

Les établissements à usage d'activités industrielles, tertiaires, artisanales, commerciales, de bureau et de services.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition que leur présence ne compromettent pas la vocation de la zone et son développement (conflit d'usage, de voisinage...).

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher par bâtiment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Dans le secteur UEd : l'agrandissement de l'activité existante sur place ;

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3,5m amenée à 5m si la voie est à double sens de circulation.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 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

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d’infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l’aménagement du terrain ou le type d’activité (ICPE), ne permet pas l’infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d’assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

Dans le secteur UEb : Le branchement sur le réseau collecteur existant est obligatoire. Les eaux pluviales de la zone seront tamponnées dans les deux bassins de la zone conçus et aménagés à cet effet.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la Zone d’Activités autour de l’A21 », les règles sur les eaux pluviales sont les suivantes :

En l’absence de justification particulière, le débit de fuite du projet sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet en fonction des caractéristiques du milieu récepteur.

Dans tous les cas, il faudra prendre toutes les dispositions pour que les eaux rejetées soient exemptes de particules fines (décantation préalable, mise en place de séparateur à hydrocarbures 5 mg/l pour les eaux des cours camions, parkings et voiries lourdes). Bien entendu, les eaux rejetées devront également être chimiquement et bactériologiquement saines.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

En dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre des RD645 et RD957.

Cette interdiction ne s'applique pas dans les cas suivants, où les reculs des espaces urbanisés s'appliqueront :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans les espaces urbanisés :

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de :

- 50m de l'axe de l'A21,
- 30m de l'axe de la voie de contournement de Somain et de la rue Andris.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations autorisées doivent être édifées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions annexes et extensions devront observer un recul qui sera égal ou supérieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relatives à l'activité ferroviaire.

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

Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages techniques.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

Dans le secteur UEe, la hauteur des constructions ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la Zone d'Activités autour de l'A21 », les règles de hauteur sont les suivantes :

Les hauteurs des constructions sont limitées à 20 m au point le plus haut.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...).

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le secteur UEa, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide de couleur vert foncé.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons justifiées de gardiennage, de surveillance ou de sécurité.

b- Orientation des bâtiments

Les bâtiments en front de l'A21 ne pourront pas être orientés de telle sorte que leurs pignons soient en façade de l'A21.

En sus dans le secteur UEa :

En termes de volumétrie, les bâtiments devront être simples et présenter une unité de structure.

Toute extension d'un bâtiment déjà implanté sur la zone devra se faire dans le respect de la volumétrie et des trames constructives du bâtiment initial.

Les bâtiments de grand volume devront marquer des ruptures morphologiques afin de rompre avec un aspect monolithique, par le traitement d'éléments architecturaux particuliers (structures, auvents, portiques...) marquant les entrées principales, les angles de bâtiments...

Les parements extérieurs mettront en œuvre des éléments qui respecteront un rythme horizontal.

Toute extension d'un bâtiment déjà implanté doit se faire dans le respect des matériaux de la construction initiale.

Les couleurs vives sont interdites.

Les volumes principaux n'auront pas de toiture visible du sol.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront ni brillants, ni réfléchissants.

En sus, dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la Zone d'Activités autour de l'A21 », les règles suivantes doivent s'appliquer :

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les bâtiments en front de l'A21 ne pourront pas être orientés de telles sortes que leurs pignons soient en façade de l'A21.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

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.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 100m² de surface de plancher d'activités industrielles de transformation ;
- 200m² de surface de plancher d'entrepôts industriels ou commerciaux

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dans les secteurs UEa et UEc :

10% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger, dalles engazonnées ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Dans les secteurs UEb et UEd :

20% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger, dalles engazonnées ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

En sus dans le secteur UEa :

Les haies existantes le long de l'A21 seront maintenues et confortées ;

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la Zone d'Activités autour de l'A21 », les règles suivantes doivent s'appliquer:

Les axes de dessertes nouvellement créé devront être accompagnés de plantations sur tout leur linéaire.

Il est obligatoire de maintenir des haies à une hauteur de sécurité par rapport aux lignes électriques.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, suffisamment équipée au droit de la zone, à urbaniser à court et moyen terme affectée à une urbanisation mixte.

Cette zone comprend un secteur 1AUAb correspondant à un projet d'intérêt intercommunal dénommé la ZAC du « Terroir des 2 villes ».

Cette zone comprend un secteur 1AUAc concerné par les dispositions dérogatoires à l'article L.111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (devenu L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)) dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD957b.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Une étude prenant en compte ces cinq points a été réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU permettant de déroger aux règles prévues par l'article L111-1-4 (devenu L111-6) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations liées à des activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Le camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitats légers de loisirs.
- Les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances.
- Les aérogénérateurs destinés à un usage collectif.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.
- Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

ARTICLE 1AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct sur la RD957b est interdit.

II - VOIRIE

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et doivent :

- être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Dans le secteur 1AUA, pour les secteurs justifiant d'installations de point d'apport volontaire des déchets, cette disposition peut ne pas trouver d'application.
- s'ouvrir sur une liaison piétonne ou cycliste.

ARTICLE 1AUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Aucune construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 50m de l'axe de la RD957b.

Les constructions annexes et extensions devront observer un recul qui sera :

- Soit égal ou supérieur à celui de la construction principale.
- Soit en limite d'emprise de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

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

Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout ou 5 mètres au faitage du toit ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AUA 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 80% de la superficie du terrain. Elle est limitée à 60% dans le secteur 1AUAc.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 + un seul niveau de combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 16 mètres au faitage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 14 mètres au faitage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur 1AUAc :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 10 mètres au faitage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 11 mètres au faitage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Aménagement d'une zone d'équipements et d'habitats près du boulevard Louise Michel », les règles de hauteur sont les suivantes :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 3 ou R + 2 + un seul niveau de combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 13 mètres au faitage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

De plus, ils doivent disposer impérativement d'un local à poubelles.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Front à rue :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ou d'une haie ;
- d'un grillage ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- d'une haie.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit (hors lisse-béton pour les soubassements).

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une haie.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit (hors lisse-béton pour les soubassements).

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

Dans le cadre du dossier « loi Barnier » pour le secteur dit de la RD 957b : Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE 1AUA 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.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement et une place de stationnement par tranche de 5 logements à usage des visiteurs.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 (devenus L.151-34 à L.151-36) du code de l'urbanisme), il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans le secteur 1AUAc :

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Aménagement d'une zone d'équipements et d'habitats près du boulevard Louise Michel », les règles de stationnement sont les suivantes :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usages d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher. Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même, un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

ARTICLE 1AUA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dans le secteur 1AUAc, 20% de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (aire de jeux, verger ou pelouse accompagnée ou non de plantations arbustives).

ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Zone 1AUB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, suffisamment équipée au droit de la zone, à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipements scolaires.

La zone comprend un secteur 1AUBh affecté à l'extension éventuelle de la cité hospitalière.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (devenu L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)) dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD957.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Une étude prenant en compte ces cinq points a été réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU permettant de déroger aux règles prévues par l'article L111-1-4 (devenu L111-6) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, hormis le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les équipements et constructions liés à l'enseignement et au fonctionnement d'équipements scolaires.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente, de loisirs ainsi que les habitations liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations ou à des aménagements paysagers.

Dans le secteur 1AUBh, les équipements, installations, constructions et aménagements liés aux établissements à caractère médical ou social ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement ;

Les habitations liées aux activités autorisées.

Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

ARTICLE 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils n’aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d’infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l’infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d’assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Regroupement scolaire », les règles sur les eaux pluviales sont les suivantes :

En l’absence de justification particulière, le débit de fuite du projet sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet en fonction des caractéristiques du milieu récepteur.

Dans tous les cas, il faudra prendre toutes les dispositions pour que les eaux rejetées soient exemptes de particules fines (décantation préalable, mise en place de séparateur à hydrocarbures 5 mg/l pour les eaux des cours camions, parkings et voiries lourdes). Bien entendu, les eaux rejetées devront également être chimiquement et bactériologiquement saines.

ARTICLE 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L’application des règles ci-dessous s’apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s’appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d’une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d’emprise de sa plate-forme se substitue à l’alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d’une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en

propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de :

Pour le secteur 1AUBh :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relatives à l'activité ferroviaire.

Pour la zone 1AUB :

- 10 mètres depuis l'axe de la RD957.

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

Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations 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 inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AUB 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière, amenée à 80% en secteur 1AUBh.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur 1AUBh, la hauteur des autres constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

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

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

De plus, ils doivent disposer impérativement d'un local à poubelles.

A l'exception du secteur 1AUBh :

- En terme de volumétrie, les bâtiments devront être simples et présenter une unité de structure.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les façades visibles depuis les RD devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

ARTICLE 1AUB 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.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

ARTICLE 1AUB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les marges de recul depuis l'axe de la RD957 et depuis les limites séparatives devront obligatoirement recevoir un traitement paysager. Les végétaux plantés devront faire partie des essences locales du territoire.

A l'exception du secteur 1AUBh :

- 10% de la parcelle devra être traitée en espace vert.
- La frange Est du projet en relation avec la zone agricole devra recevoir une haie basse de 1 mètre de hauteur maximum.

ARTICLE 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE 1AUB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AUB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, suffisamment équipée au droit de la zone, à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activité économique.

La zone comprend :

- un secteur 1AUEa correspondant à l'extension envisagée de la zone de la Renaissance,
- un secteur 1AUEb correspondant au projet d'extension de l'Intermarché.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Aléas miniers

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Les zones et les prescriptions ont été repérées sur le plan de zonage, il convient de s'y référer.

Site BASOL :

Le site de l'ancienne usine d'agglomération est localisé sur la zone, des prescriptions spécifiques doivent être prises en compte.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (devenu L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'A21.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Une étude prenant en compte ces cinq points a été réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU permettant de déroger aux règles prévues par l'article L111-1-4 (devenu L111-6) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dans la zone de servitude du site BASOL :

- toutes constructions à usage de logements individuels ou collectifs et les établissements recevant du public,
- toutes constructions pour les industries agro-alimentaires, pharmaceutiques et cosmétiques,
- les terrains de camping, de caravanes et l'aménagement d'aires de stationnement pour caravanes, les terrains de sport et parcs de loisirs, les bâtiments à usage agricole,
- les constructions pour une activité exclusive de vente, sauf si elles sont annexées à une activité de production.
- tous travaux de remaniement des sols,
- l'évacuation des matériaux en place, sauf si cette opération prévoit l'élimination des matériaux pollués dans une installation autorisée au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'apport de déchets ou de matériaux pollués,
- l'ouverture et l'extension de carrières,
- les activités d'agriculture et d'élevage, industrielles ou domestiques,
- les aires de jeux pour enfants et les jardins d'agrément,
- l'usage de l'eau de la nappe perchée à des fins d'arrosage ou autre, sauf en cas de traitement adapté,
- les prélèvements d'eau dans la nappe de la craie au droit du site et dans une bande de 500 mètres autour, hors forages existants et prélèvements pour la surveillance des eaux, sauf étude particulière validée par l'autorité compétente.

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

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.
- Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation d'ouvrage hydrauliques ou liés au paysage du site.

Dans le secteur 1AUEa :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, tertiaires, artisanales, de bureau, de services et de stockage.
- L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 50m² de surface de plancher.
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher par bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Les commerces et leurs annexes liés à l'activité de la zone et aux besoins de toutes natures de ses occupants.
- Les équipements de restauration et d'hébergement liés à l'activité de la zone et aux besoins de toute nature du personnel.
- Les dépôts d'hydrocarbures, sous réserve que ces installations soient conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions d'intérêts collectifs liés aux ouvrages de transport d'électricité.

Dans le secteur 1AUEb :

Les établissements à usage d'activités commerciales, de bureau et de services.

**ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

I - ACCES

Dans l'ensemble de la zone :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès sur l'A21 est interdit.

En sus, dans le secteur 1AUEa :

Chaque unité foncière a la possibilité d'aménager un seul accès de véhicules sur la voie publique s'il est à double sens, deux s'ils sont à sens unique. Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les terrains dont la surface est inférieure à 10000m².

Les accès auront une largeur minimale de 5 mètres.

Les accès des lots sur la rue Denimal sont interdits.

Les accès des véhicules automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 6 mètres en retrait de la limite de la voie.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Les portails d'accès des lots auront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

II - VOIRIE

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

En sus, dans le secteur 1AUEa :

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 12 mètres d'emprise et de 7 mètres de chaussée et les carrefours doivent permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 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

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ou l'aménagement du terrain ou le type d'activité (ICPE), ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la Zone d'Activités autour de l'A21 », les règles sur les eaux pluviales sont les suivantes :

En l'absence de justification particulière, le débit de fuite du projet sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet en fonction des caractéristiques du milieu récepteur.

Dans tous les cas, il faudra prendre toutes les dispositions pour que les eaux rejetées soient exemptes de particules fines (décantation préalable, mise en place de séparateur à hydrocarbures 5 mg/l pour les eaux des cours camions, parkings et voiries lourdes). Bien entendu, les eaux rejetées devront également être chimiquement et bactériologiquement saines.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Dans le secteur 1AUEa :

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A21, distance portée à 100 mètres pour les bâtiments d'habitation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales et départementales, et bretelles d'accès et de sorties de l'autoroute A21 ;
- 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies, hormis les locaux d'équipements techniques nécessitant un accès direct (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, station de relevage, etc) qui peuvent être alignés sur les clôtures, à condition d'être intégrés au traitement de la clôture et de présenter un aspect homogène à celui des bâtiments voisins.
- La réalisation d'aires de stationnement est toutefois autorisée dans une bande comprise entre 50 et 75 mètres par rapport à l'axe de l'A21.

Dans le secteur 1AUEb :

Les constructions et installations autorisées doivent être édifées avec un recul minimum de 60m de l'axe de l'A21.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations autorisées doivent être édifées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relatives à l'activité ferroviaire.

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

Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres (cette distance est portée à 5 mètres dans le secteur 1AUEa).

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

En sus, dans le secteur 1AUEa :

1- Implantation par rapport aux limites de zone :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zone doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 15 mètres.

2- Implantation à proximité des zones d'habitat existantes :

Une marge de recul minimale de 30 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation d'habitat. Cette marge doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Développement de la zone d'activité autour de l'A21 », les règles de hauteur sont les suivantes, la hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel ne peut dépasser 20 mètres au point le plus haut hors ouvrages techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Aménagement d'une zone d'équipements et d'habitats près du boulevard Louise Michel », les règles de hauteur sont les suivantes :

Pour la zone dédiée aux activités, les constructions ne pourront accueillir que 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel.

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

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

En sus des dispositions générales du présent article, dans le secteur 1AUEb :

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles soient les teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique, leur usage est libre. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrit pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

En sus des dispositions générales du présent article, dans le secteur 1AUEa :

En termes de volumétrie, les bâtiments devront être simples et présenter une unité de structure.

Toute extension d'un bâtiment déjà existant déjà implanté devra se faire dans le respect de la volumétrie et des trames constructives du bâtiment initial.

Les bâtiments de grand volume devront marquer des ruptures morphologiques afin de rompre avec un aspect monolithique, par le traitement d'éléments architecturaux particuliers (structures, auvents, portiques...) marquant les entrées principales, les angles de bâtiments...

Les parements extérieurs mettront en œuvre des éléments qui respecteront un rythme horizontal.

Toute extension d'un bâtiment déjà implanté doit se faire dans le respect des matériaux de la construction initiale.

Le choix des couleurs se fera parmi une gamme chromatique de « terres naturelles » (terre de Sienne, brun, ocre, oranger, bordeaux...)

Les volumes principaux n'auront pas de toiture visible du sol.

Les bâtiments implantés le long de l'autoroute A21 et du contournement de Somain devront posséder un acrotère rendant totalement invisibles les toitures des bâtiments depuis ces axes et de l'échangeur de l'A21 tout particulièrement.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront ni brillants, ni réfléchissants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les bâtiments en front de l'A21 devront être orientés de telle sorte que leurs pignons ne soient pas en façade de l'A21.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage ;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8m surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...).

En limite de la zone UAc, les clôtures pleines ou occultantes sont autorisées, sinon elles sont interdites dans le reste de la zone.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Dans le secteur 1AUEa, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide de couleur vert foncé.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons justifiées de gardiennage, de surveillance ou de sécurité.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

ARTICLE 1AUE 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.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher. Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

En sus, pour les commerces, il sera exigé au minimum une place de stationnement vélo pour 150m² de surface de plancher

Dans le secteur 1AUEa :

La taille des aires de stationnement est limitée à 20 places d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage de bureaux, de négoce ou de service, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 100m² de surface de plancher d'activités industrielles de transformation ;
- 200m² de surface de plancher d'entrepôts industriels ou commerciaux.

Dans le cadre du dossier « Loi Barnier » pour le secteur dit « Aménagement d'une zone d'équipements et d'habitats près du boulevard Louise Michel », les règles de stationnement sont les suivantes :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Pour les nouvelles constructions à usages d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité. De même un nombre de place supérieur pourra être exigé par rapport à la nature de l'activité.

Pour les commerces, il sera exigé de prévoir de manière suffisante les stationnements vélo, proportionnellement à la surface de vente.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

10% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger, dalles engazonnées ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives), ce pourcentage est porté à 20% minimum dans le secteur 1AUEb.

En sus des dispositions générales du présent article, dans le secteur 1AUEb :

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En sus des dispositions générales du présent article, dans le secteur 1AUEa :

Les espaces libres de toute construction ou installation seront aménagés en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres haute tige à raison d'un arbre pour 50m².

Chaque aire de stationnement fera l'objet d'un traitement paysager s'organisant en un écran de végétation constitué d'un tapis de graminées et de plantations arbustives ou arborées. La

répartition de ces éléments sera homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison pour les arbres d'un sujet pour 5 emplacements.

Les marges de recul en limite de zone seront plantées de haies bocagères intégrant arbustes et arbres tiges.

Les marges de recul en bordure des zones d'habitat doivent être plantées d'essences arborescentes et arbustives composant un écran végétal dense. Les essences utilisées devront se répartir entre végétaux caduques et végétaux persistants, à raison de 40% de végétaux persistants.

Les axes de dessertes nouvellement créé devront être accompagnés de plantations sur tout leur linéaire.

Il est obligatoire de maintenir des haies à une hauteur de sécurité par rapport aux lignes électriques.

Les bassins de tamponnement des eaux pluviales seront habillés de plantations d'arbustes ou arbres de haute tige, sur un minimum de 3 rangs.

Les haies existantes le long de l'A21 seront maintenues et confortées.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

La zone comprend :

- un secteur Ac de protection des coupures d'urbanisation
- un secteur Ap de prise en compte des entrées de ville

- Certains secteurs figurés au plan de zonage correspondent à la prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Inondation par panne des pompes de station de relevage des eaux

Une partie de la zone est touchée par ce risque

Zone humide et Zone à dominante humide.

La zone comprend des secteurs repérés en zone humide (espaces à enjeux du SAGE), et en zones à dominante humide (espaces repérés au titre du SDAGE).

Zone inondée constatée : la zone agricole est touchée par des zones inondées constatées.

Aléa minier :

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Les zones et les prescriptions ont été repérées sur le plan de zonage, il convient de s'y référer.

Patrimoine à protéger

La zone comprend des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (devenu l'article L.113-1 et suivants) du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (devenu L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du Code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD957.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.
- Les aérogénérateurs destinés à un usage collectif.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Dans le secteur Ac :

Toute construction ou installation, à l'exception :

- des ouvrages publics de transport d'électricité ;
- des extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles ne dépassent pas 30m² de surface de plancher.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux, à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées constatées : les caves, sous-sols et les clôtures pleines.

Dans les secteurs repris en zone humide et en zone à dominante humide

Toute construction ou installation.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 130-1 (devenus L113-1 et suivants) du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE ET A L'INTERET DU SITE :

- La construction, la transformation, et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- La construction, la transformation et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent

pas le caractère de la zone et qu'ils sont situés sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les travaux d'adaptation et de réfection.
- Les réseaux de desserte et les installations et équipements qui y sont liés.
- Les dépôts liés aux activités agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées et qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 (devenu L.151-11) du code de l'urbanisme, aux conditions suivantes réunies :
 - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
 - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants..., habitation (avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant), bureaux, commerce ou artisanat.
- Le camping à la ferme, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes, stationnement de caravanes et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe sur la même unité foncière que des bâtiments d'exploitation.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension est limitée à 30m² de surface de plancher.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées constatées : les clôtures, sous réserve qu'elles soient de type végétalisées ou de type grille / grillage et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Ne pas utiliser de matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des bâtiments.

Edifier les constructions sur vide-sanitaire.

Dans les secteurs Ap :

Les bâtiments agricoles respectant un recul de 100m à partir de l'axe de l'A21 et de la RD957.

Dans toute la zone :

- Les constructions d'intérêts collectifs liées aux ouvrages de transport d'électricité.
- Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

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

I – ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes :

Veillez à la bonne étanchéité des réseaux enterrés sensibles à l'eau.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques existantes ou à créer.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relatives à l'activité ferroviaire.

En application de l'article L. 111-1-4 (devenu L.111-6) du code de l'Urbanisme :

En application de cet article, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A21 et de 75 m depuis l'axe de la RD 957.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 25 mètres minimum de l'axe de l'A21 et de la RD 957.

Dans les secteurs Ap :

Un recul de 100m à partir de l'axe de l'A21 et de la RD957 est fixé pour toute nouvelle construction.

ARTICLE A 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 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 inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faitage ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments, 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 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et des zones inondées constatées : l'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et des zones inondées constatées : le premier niveau de plancher des constructions doit se situer au moins à 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Dans le reste de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+1+C).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, mesuré au point le plus haut au-dessus du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Front à rue :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1,80 mètre surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;
- d'un grillage;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit:

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- d'un dispositif à claire-voie.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux, à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées: Les clôtures pleines sont interdites. Elles doivent présenter une perméabilité et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En sus, dans les secteurs Ap : Une haie paysagère de la hauteur des bâtiments doit obligatoirement être réalisée autour de chaque nouvelle construction agricole.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

ARTICLE A12 – 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.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Toutes interventions à effectuer sur un espace boisé classé identifié au plan de zonage devront respecter la législation en vigueur (L.130-1 (devenu L113-1) et suivants du code de l'urbanisme).

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

Non réglementé.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux secteurs sensibles, au périmètre de protection du captage, au secteur à vocation de détente, touristique et de loisirs, et aux habitations isolées.

La zone comprend :

- un secteur Nc de protection du captage d'eau potable,
- un secteur Np de préservation des espaces naturels sensibles,
- un secteur Nd de prise en compte des anciennes décharges et terrils,
- un secteur Ne à vocation d'activités de détente, touristique et de loisirs,
- un secteur Nh qui prend en compte le château et l'activité de tourisme.
- un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux et espaces verts,

- Certains secteurs figurés au plan de zonage correspondent à la prise en compte du risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Inondation par panne des pompes de station de relevage des eaux

Une partie de la zone est touchée par ce risque

Zone humide et Zone à dominante humide.

La zone comprend des secteurs repérés en zone humide (espaces à enjeux su SAGE), et en zones à dominante humide (espaces repérés au titre du SDAGE) sur le plan de zonage.

Zone inondée constatée : la zone naturelle est touchée par des zones inondées constatées.

Patrimoine à protéger

La zone comprend des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 (devenu L113-1 et suivant) du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par les périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Aléas miniers

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Les zones et les prescriptions ont été repérées sur le plan de zonage, il convient de s'y référer.

III - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 (devenu L111-6) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 (devenu L111-6) du Code de l'urbanisme qui interdit, **en dehors des espaces urbanisés**, toute construction et toute installation (à l'exception de celles mentionnées au même article (devenu L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10)), dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A21 et dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD957.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Les aérogénérateurs destinés à un usage collectif.

Dans les secteurs repris en zone humide et en zone à dominante humide au plan de zonage :

Toute construction ou installation

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux, à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées constatées :

Les caves, sous-sols et clôtures pleines.

En sus, dans les secteurs Np :

Toute construction ou installation, hormis les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Tout exhaussement ou affouillement des sols, à l'exception de ceux nécessaires à des aménagements paysagers.

En sus, dans les secteurs Nd :

Toute construction ou installation.

Tout exhaussement ou affouillement des sols, à l'exception de ceux nécessaires à des aménagements paysagers.

En sus, dans le secteur Nc : Conformément aux prescriptions de la déclaration d'Utilité Publique du captage d'eau potable.

- A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux.

- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée : Sont interdites les activités suivantes :

- le forage de puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations autres que les carrières,
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- la réalisation de tout bassin de décantation,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'épandage et l'infiltration des lisiers porcins et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,

- le stockage de matières fermentes cibles destinées à l'alimentation du bétail,
- le stockage du fumier,
- le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.
- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :
 - le forage de puits,
 - L'installation de bassins de décantation
 - Les dépôts d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 130-1 (devenu L113-1 et suivants) du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

**SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU
CARACTERE NATUREL ET A L'INTERET DU SITE :**

- Les travaux d'adaptation et de réfection.

Dans le secteur Nc :

Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation du captage d'eau.

- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée : Sont réglementées les activités suivantes :
 - l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoire» autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
 - et plus généralement, toutes les activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

En sus, dans le secteur Nh :

Les travaux liés à l'aménagement des constructions existantes dans la zone et à l'activité de tourisme.

Les bâtiments annexes liés à l'activité de tourisme existante autour du château dans la zone.

Dans le secteur Ne, sont spécifiquement admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, récréatif et d'hébergement dans la limite 200m² de plancher sur la totalité du secteur.

Dans le secteur Nj, sont spécifiquement admis :

Les constructions liées à la vocation de la zone d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10m².

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Np et Nd sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Ne, Nd et Nc sont admis :

Les caravanes et le stationnement de caravanes dans des terrains aménagés.

Dans le secteur Nd : la réalisation d'équipements d'intérêt collectif est autorisée (voirie).

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées constatées: les clôtures, sous réserve qu'elles soient de type végétalisées ou de type grille / grillage et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Ne pas utiliser de matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des bâtiments.

Edifier les constructions sur vide-sanitaire.

En sus, dans les zones Nc, Np et Ne :

Les bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension est limitée à 30m² de surface de plancher.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Configuration : Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à 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).

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes :

Veillez à la bonne étanchéité des réseaux enterrés sensibles à l'eau.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

En application de l'article L. 111-1-4 (devenu L.111-6) du code de l'Urbanisme :

En application de cet article, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A21 et de 75 m depuis l'axe de la RD 957.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 25 mètres minimum de l'axe de l'A21 et de la RD 957.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

ARTICLE N 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 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 inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faitage ou lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, toute reconstruction, extension ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité du bâtiment, pourront être édifiés avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 16 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 1 mètre minimum pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

Les annexes ne peuvent avoir une surface de plancher supérieure à 30m².

Dans le secteur Nj :

Les constructions ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 10m².

Dans les secteurs Ne et Nc :

L'emprise au sol des constructions (hors extension des habitations existantes) ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et des zones inondées constatées : l'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâtiment existant le plus haut sur le secteur.

Dans le secteur Nc :

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment auquel elles se rattachent.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,2 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Np :

La hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur de la construction principale

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux et des zones inondées constatées : le premier niveau de plancher des constructions doit se situer au moins à 1 mètre au-dessus du sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Clôtures

Front à rue :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 1,80 mètre surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;
- d'un grillage;
- de grilles ou de dispositifs à claire-voie ;

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit:

- de murs bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- d'un dispositif à claire-voie.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut est interdit.

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondation lié à une éventuelle panne des stations de relevage des eaux, à la prise en compte du risque de remontées de nappes et des zones inondées: Les clôtures pleines sont interdites. Elles doivent présenter une perméabilité et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs énoncés à l'article R111-23 en application de l'article L111-16 du code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, il est exigé que les équipements de récupération des eaux de pluie, les pompes à chaleur :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Aussi l'utilisation de matériaux de type rondins de bois est interdite.

ARTICLE N 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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

AUTRES BATIMENTS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Toutes interventions à effectuer sur un espace boisé classé identifié au plan de zonage devront respecter la législation en vigueur (L.130-1 (devenu L.113-1) et suivants du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

Non réglementé.

APPUI REGLEMENTAIRE DU PLU

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

*pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

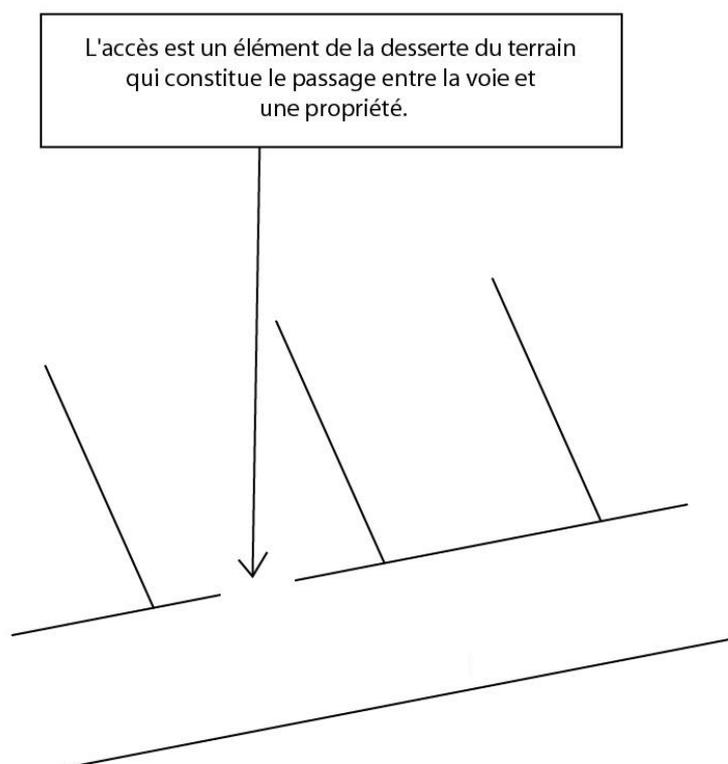
Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

Pour le PLU de Somain : les accès n'ont pas de taille minimale.



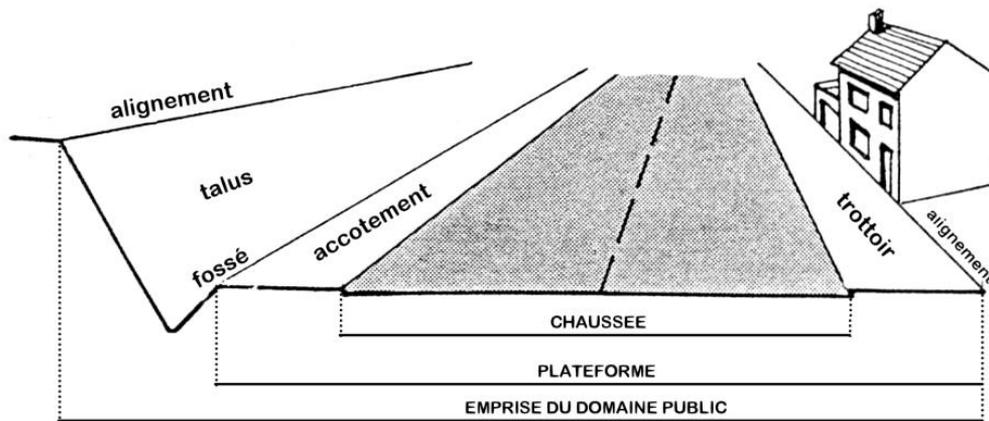
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Cet article a été supprimé depuis la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude d'alignement = C'est une décision administrative fixant la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction, le long du domaine public.

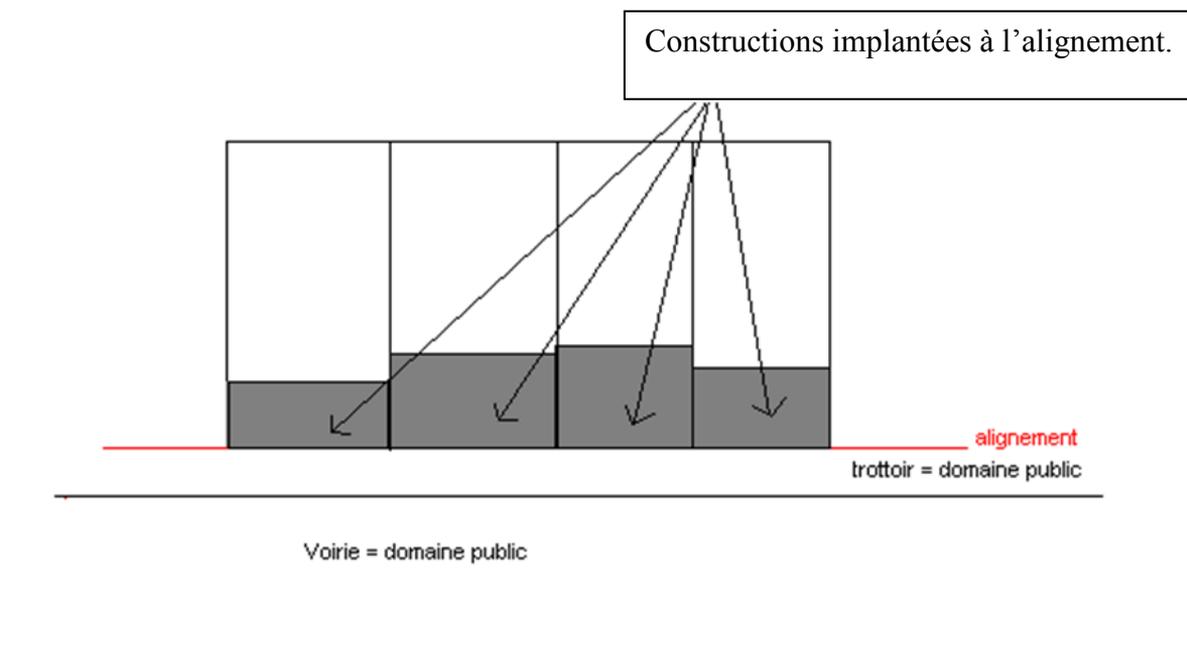
Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement



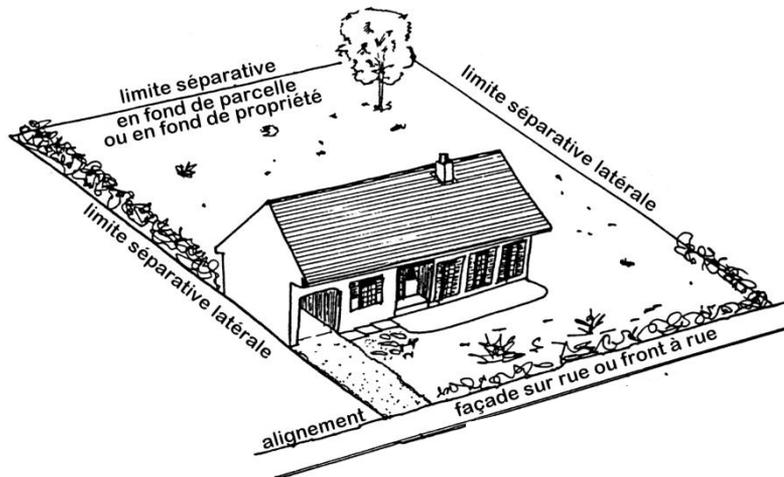
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Dans le PLU de Somain : exemple à l'article UA7 :

Les constructions et installations doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faitage lorsqu'il s'agit d'un bâtiment venant s'adosser à un bâtiment de taille équivalente

Illustration : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

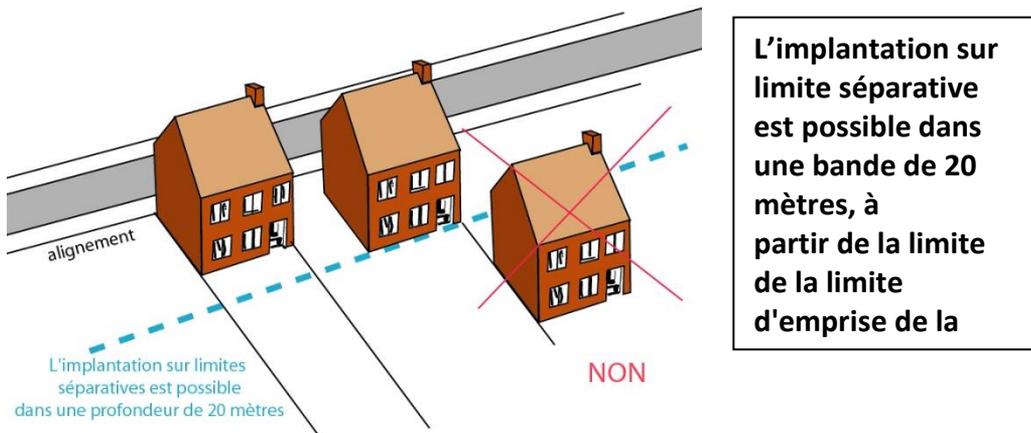


Illustration : possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



Il est également possible pour les bâtiments d'une hauteur qui n'excède pas 3.20 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres au faitage, de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit maximale de 3,2m pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'1m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

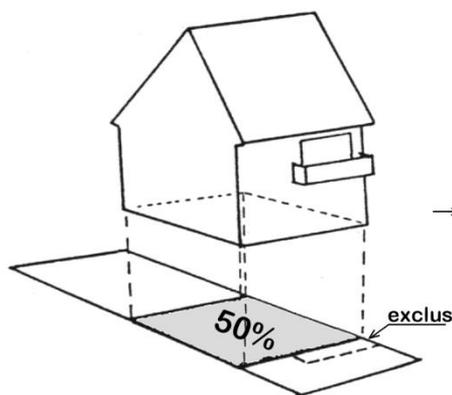
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit
d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est
de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise
au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faitage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

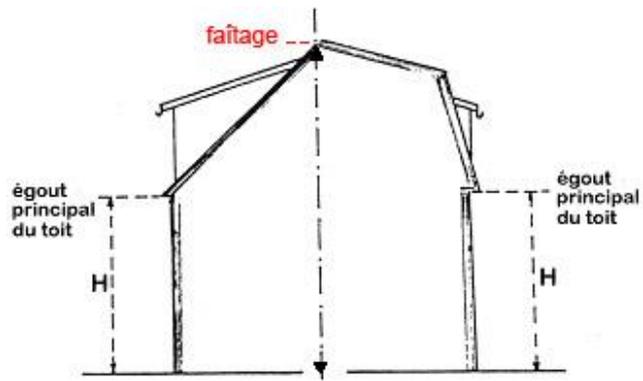
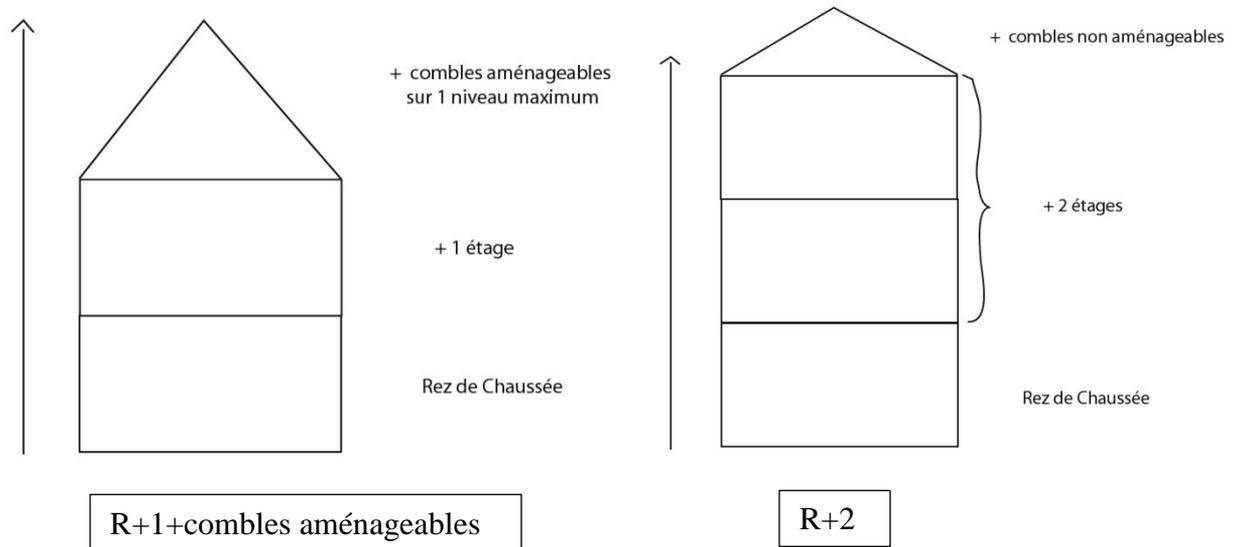
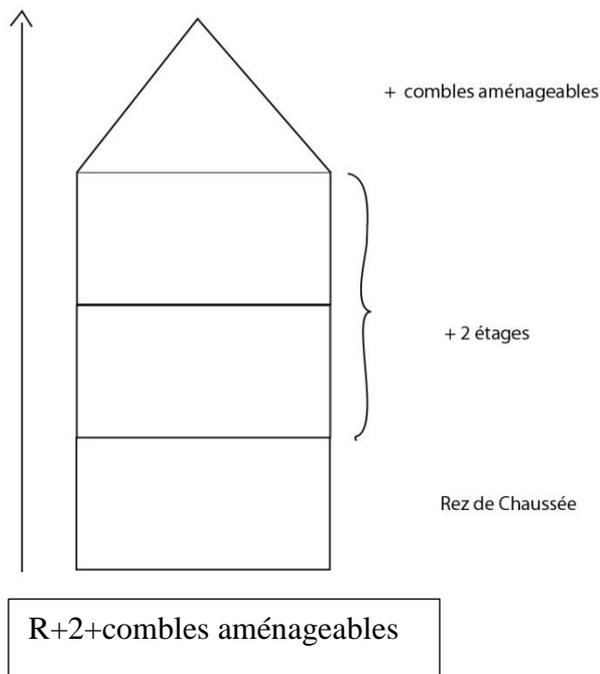


Illustration : faîtage, égout principal du toit



Dans la zone UAc et UAd, la hauteur maximale est fixée à R+2ou R+1+combles.



Dans la zone UAa et UAb, la hauteur maximale est fixée à R+3 ou R+2+combles.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.



Illustration : hangar agricole entouré de haies (article A13).

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

Arbre :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc 4.
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
Charme (Carpinus betulus) 1.
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) 5.
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Erable champêtre (Acer campestre) 3.
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Peuplier tremble (Populus tremula) 2.
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage 6.
Sureau à grappes
Robinier faux acacias
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne, Viorne orbier



1. Charme (Carpinus betulus)



2. Peuplier tremble (Populus tremula)



3. Peuplier tremble (Populus tremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium et vulgare*) 7.

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida ou pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) 8.

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea sp.*)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) 9.

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia 10.

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) 11.

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Bambou (*Sassa palmata*) 14.

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) 12.

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) 15.

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) 13.

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Bambou



15. Aulne Glutineux