Modification du PLU de Caudry



Règlement

Approuvé le :	29/11/2006
Mis en révision simplifiée le :	29/05/2012
1ère Révision simplifiée approuvée le :	13/08/2012
1ère Modification du PLU approuvée le :	08/03/2017
Déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU	16/03/2021
1ère Modification simplifiée du PLU approuvée le :	10/06/2021

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) 4

- Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA 5
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB 14
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC 24
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF 36
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone UV 43

TITRE III : LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 47

- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU1 48
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU2 57
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU3 59
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU4 66
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU5 68
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU6 75

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELS (N) 77

- Les dispositions réglementaires applicables à la zone A 78
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone N 82

TITRE V - LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT 87

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le plan de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de CAUDRY.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

1°) qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

* lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
Articles R. 111-2

* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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.
Articles R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.
Article L.111-9.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde.
Articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2.
Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :
- loi n°91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. o u Loi d'Orientation pour la Ville ",
- loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
- loi n°92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
- la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- la loi du 30 juillet 2003 relatives aux risques naturels et technologiques.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental...

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire de la ville de CAUDRY couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.
Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
Les zones à urbaniser sont repérées au plan par un indice commençant par AU.
Les zones agricoles sont repérées au plan par l'indice A.
Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés ou espaces verts à conserver, à protéger, à créer, figurent sur le plan de zonage suivant la légende.

Article 4 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Article 5 Prévention des risques

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait et au gonflement des sols argileux. Quatre arrêtés de Catastrophe naturelle (mentionnés au rapport de présentation et figurant dans le dossier Annexe) le démontrent. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions. A noter qu'un plan de prévention des risques d'inondations et un plan de prévention des risques de mouvements de terrains ont été prescrit et sont en cours d'élaboration.

TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-ville. Elle comprend le « cœur de la cité » et sa ceinture commerciale.

Dans cette zone centrale, les nouvelles implantations industrielles ou artisanales, dont les productions et modes de fabrication présentent un risque de nuisances, sont interdites.
Elle comprend un patrimoine bâti et d'espaces verts qu'il faut protéger.

Certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique et obligations diverses, notamment liées à la protection des carrières souterraines (protection contre les effondrements), des réseaux de télécommunication, des monuments historiques et à une servitude d'alignement.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UA-1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Les constructions et installations liées à l'implantation de nouvelles activités industrielles.

1.2 Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris les déchets dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées.

1.3 Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises, ou rendus indispensables du fait de la présence de carrières souterraines.

1.4 L'ouverture et l'extension de toute carrière.

1.5 L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 à R.443- 4 du code de l'urbanisme.

1.6 La construction de bâtiment à usage agricole ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.7 Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8 Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Article UA-2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

2.1 Les constructions et installations sur les terrains concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces constructions adopteront si besoin est des techniques spécifiques compatibles avec le sous-sol suivant l'avis du BRGM.

2.2 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 matières 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.

2.3 L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités artisanales existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

2.4 Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, la construction d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment existant sous réserve que l'ensemble des constructions et installations (bâtiments, accès, dessertes, aires de stationnement) existantes et à venir sur la parcelle, représente une emprise totale inférieure à 30% de la superficie totale de l'espace protégé.

Article UA-3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que deux issues maximum sur la même voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres dès lors qu'elles desservent plus de 10 logements, largeur ramenée à 3 mètres si voie en sens unique.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UA-4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents d'origine agricole (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique et en aucun cas, seront rejetés dans les réseaux publics.

C/ Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques… sont enterrées, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article UA-5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général

En front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

En front à rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé en application de l'article UA-6

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas en limite de propriété 3 mètres comptée à partir du sol naturel.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités, un dépassement de cette hauteur peut être admis sans toutefois excéder 5 mètres.

Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'une construction d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 3 mètres et d'une superficie inférieure ou égale à 30 m^2.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Article UA-9 : Emprise au sol.

NEANT

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 15 mètres.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article UA-11 : Aspect extérieur et clôtures.

1. **<u>Aspect extérieur des constructions</u>**

- L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants et le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux. Le raccordement aux édifices voisins s'alignera sur la modénature, les égouts de toit et les niveaux d'étages.
- Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les façades « arrières» des constructions principales ainsi que les constructions annexes (garages …), visibles depuis l'espace public doivent être traitées en harmonie avec les façades « avant ».
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaing, brique creuse…).
- Sont interdits les bardages plastiques ou en fibrociment.

Recommandations :

Lorsque la façade est en brique et/ou en pierre, il est recommandé de laisser ou de rendre apparente la brique ou la pierre et en cas de travaux de rejointoiement des briques, d'effectuer celui-ci légèrement en creux.

Par ailleurs, en façade front à rue:

Les baies d'éclairement, les menuiseries extérieures et leurs accessoires :

- Les portes cochères ou de garage doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairement à l'étage supérieur.
- Les baies d'éclairement doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de ½.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales :

Il est recommandé que les gouttières et chêneaux fassent saillie sur le mur de la façade. Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées le long des limites séparatives et se raccorderont directement à la gouttière ou au chêneau.

Les façades commerciales :

On entend par façade commerciale, la façade ou partie de façade d'une construction comportant des aménagements spécifiques (vitrines, bandeaux, enseignes…) destinés à établir la vocation commerciale ou de service au public de la construction.

Hauteur de la façade commerciale :

- La façade commerciale ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage, lorsqu'il existe.

Vitrines :

- Les vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairement à l'étage supérieur.
- Lorsque deux ou plusieurs constructions contiguës sont l'objet d'une même façade commerciale, le percement des vitrines doit respecter les limites séparatives des immeubles.

Aménagement saillant :

Aucun aménagement de la façade commerciale ne peut présenter une saillie supérieure à 0.30 mètres.
Cette règle ne concerne pas les concessions de voiries précaires et révocables accordées par la commune.

Les matériaux :

Afin d'éviter un aspect disparate et clinquant des façades commerciales, il est recommandé :
- d'utiliser un nombre limité de matériaux et de couleurs,
- d'adopter des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux du bâti environnant.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales sont de préférence à versants.

Les toitures terrasses ne sont admises que sous réserve d'être masquées de tous les côtés par un acrotère.

Les matériaux :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…), sauf pour :
- les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public,
- la toiture terrasse.

Eclairement des combles sous toitures à versants :

- Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.
- L'éclairement des combles au moyen d'une surface vitrée en toiture n'est autorisé que si cette surface vitrée reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant).

Conduits de cheminées, de ventilation… :

- Tout conduit de cheminée doit être réalisé en brique ou en enduit de ton clair.
- Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades ainsi que sur les pignons latéraux.

Les garages en front à rue :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bardages plastiques ou fibrociment.

- Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public et lorsque la toiture terrasse peut être autorisée.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- En front à rue, les clôtures sont constituées soit :

- de murs pleins en briques dans la gamme des rouges, ou enduits.
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre ou d'une plaque béton ne dépassant pas 50 cm, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit :

- de murs pleins en briques rouges, ou enduits, ou en plaques béton.
- de dispositifs intégrés à claire-voie ou occultants, grillage ou grille de ferronnerie légère doublés de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- La hauteur totale des clôtures tant en front à rue qu'en les limites séparatives de propriété ne peut excéder 2 mètres.

Article UA-12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

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

Sur la parcelle, il est exigé une place de stationnement par logement.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte

Article UA-13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de plantations

1. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet de haute tige choisi parmi les essences proposées en annexe.

2. Obligations d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Parmi ces espaces libres, sauf lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activités commerciales ou de services, 20% minimum de la superficie du terrain seront aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté…). . Cette règle ne s'applique pas pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m² ou pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert de superficie au moins équivalente à celle qui existait.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

Article UA-14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine de moyenne densité de construction et se caractérise par la mixité de son tissu.
Affectée principalement à l'habitat, elle accueille aussi des activités économiques.

Elle comprend un sous-secteur : le sous-secteur UBa. Situé à l'entrée sud de Caudry par la route de Ligny-Haucourt et le long du riot, ce secteur fait l'objet de prescriptions spécifiques qui visent à mettre en valeur cette entrée de ville.

Certains terrains de la zone UB sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses, notamment liées à la protection des réseaux de télécommunication, de l'alignement, des cours d'eau non domaniaux, des carrières souterraines (protection contre les effondrements), des monuments historiques.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UB- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Les constructions et installations liées à l'implantation de nouvelles activités industrielles.

1.2. Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris les déchets dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées.

1.3. Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises, ou rendus indispensables du fait de la présence de carrières souterraines.

1.4. L'ouverture et l'extension de toute carrière.

1.5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443.1 à R.443-4 du code de l'urbanisme.

1.6. La construction de bâtiment à usage agricole ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.7. Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8. Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Dans le sous-secteur UBa, toutes les constructions sont interdites sauf celles à usage d'habitation ainsi que celles sous conditions admises aux 1.1 ,1.2 et 1.4 de l'article UB-2.

Article UB- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.

2.1 Les constructions et installations sur les terrains concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces constructions adopteront si besoin est des techniques spécifiques compatibles avec le sous-sol suivant l'avis du BRGM.

2.2 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 matières 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.

2.3 Les constructions et installations existantes liées à l'activité agricole y compris d'élevage, en respect de la législation en vigueur.

2.4 Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, la construction d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment existant sous réserve que l'ensemble des constructions et installations (bâtiments, accès, dessertes, aires de stationnement) existantes et à venir sur la parcelle, représente une emprise totale inférieure à 30% de la superficie totale de l'espace protégé.

Les dispositions des articles 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols sous réserves d'être rendues nécessaires par l'entretien ou fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UB- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que deux issues maximum sur la même voie publique.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent plus de 10 logements, largeur ramenée à 3m si voie en sens unique.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UB- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents d'origine agricole (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique et en aucun cas, seront rejetés dans les réseaux publics.

C/ Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques …sont enterrées, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article UB- 5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie et emprises publiques, soit avec un recul par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 20 mètres de la berge du Riot Nieuw, côté Ouest ;
- 50 mètres de la limite de l'emprise de la station d'épuration.

Dans le sous secteur UBa, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 10 mètres de la limite de l'emprise de la route de Ligny-Haucourt ;
- De 10 mètres par rapport à la ligne de recul résultant de la servitude de protection des cours d'eau (4 m), soit un recul minimum total de 14 m de la berge du riot des quarantes
- De 6 mètres par rapport à la ligne de recul résultant de la servitude de protection des cours d'eau (4 m), soit un recul minimum total de 10 m de la berge du riot Mauby en fond de parcelles ;

Article UB- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé en application de l'article UB-6

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas en limite de propriété 3 mètres comptée à partir du sol naturel.
En ce qui concerne les constructions à usage d'activités, un dépassement de cette hauteur peut être admis sans toutefois excéder 5 mètres.

Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article UB- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'une construction d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 3 mètres et d'une superficie inférieure ou égale à 30 m^2.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article UB- 9 : Emprise au sol
NEANT

Article UB- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à :

- 15 mètres en zone UB,
- 9 mètres en zones UBa.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article UB- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants et le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.
- Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les façades « arrières » des constructions principales ainsi que les constructions annexes (garage …) visibles depuis l'espace public doivent être traitées en harmonie avec les façades « avant ».
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaing, brique creuse,…).
- Sont interdits les bardages plastiques ou en fibrociment.

Recommandations :

Lorsque la façade est en brique et/ou en pierre, il est recommandé de laisser ou de rendre apparente la brique ou la pierre et en cas de travaux de rejointoiement des briques, d'effectuer celui-ci légèrement en creux.

Par ailleurs, en façade front à rue:

Les baies d'éclairement, les menuiseries extérieures et leurs accessoires :

- Les portes cochères ou de garage doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairement à l'étage supérieur.

- Les baies d'éclairement doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de ½.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales :

Il est recommandé que les gouttières et chêneaux fassent saillie sur le mur de la façade. Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées le long des limites séparatives et se raccorderont directement à la gouttière ou au chêneau.

Les façades commerciales :

On entend par façade commerciale, la façade ou partie de façade d'une construction comportant des aménagements spécifiques (vitrines, bandeaux, enseignes…) destinés à établir la vocation commerciale ou de service au public de la construction.

Hauteur de la façade commerciale :

- La façade commerciale ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage, lorsqu'il existe.

Vitrines :

- Les vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairement à l'étage supérieur.
- Lorsque deux ou plusieurs constructions contiguës sont l'objet d'une même façade commerciale, le percement des vitrines doit respecter les limites séparatives des immeubles.

Aménagement saillant :

Aucun aménagement de la façade commerciale ne peut présenter une saillie supérieure à 0.30 mètres.

Cette règle ne concerne pas les concessions de voiries précaires et révocables accordées par la commune.

Les matériaux :

Afin d'éviter un aspect disparate et clinquant des façades commerciales, il est recommandé :
- d'utiliser un nombre limité de matériaux et de couleurs,
- d'adopter des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux du bâti environnant.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales sont de préférence à versants.

Les toitures terrasses ne sont admises que sous réserve d'être masquées de tous les côtés par un acrotère.

Les matériaux :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…), sauf pour
- les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public
- la toiture terrasse.

Eclairement des combles sous toitures à versants :

- Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.
- L'éclairement des combles au moyen d'une surface vitrée en toiture n'est autorisé que si cette surface vitrée reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant).

Conduits de cheminées, de ventilation… :

- Tout conduit de cheminée doit être réalisé en brique ou en enduit de ton clair.
- Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades ainsi que sur les pignons latéraux.

Les garages en front à rue :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bardages plastiques ou fibrociment.
- Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public et lorsque la toiture terrasse peut être autorisée.

2. Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- En front à rue, les clôtures sont constituées soit :

- de murs pleins en briques dans la gamme des rouges, ou enduits,
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre ou d'une plaque béton ne dépassant pas 50 cm, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit :

- de murs pleins en briques dans la gamme des rouges, ou enduits, ou en plaques béton.
- de dispositifs intégrés à claire-voie ou occultants, grillage ou grille de ferronnerie légère doublés de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- La hauteur totale des clôtures tant en front à rue et qu'en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Article UB- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

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

Sur la parcelle, il est exigé une place de stationnement par logement.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Article UB- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet de haute tige choisis parmi les essences proposées en annexe.

Obligations d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent présenter une superficie minimum de 30% de la superficie du terrain, superficie ramenée à 25% pour les constructions existantes en cas d'extension visant à améliorer le confort et l'habitabilité de la construction principale.
  Ces règles ne s'appliquent pas :
  - lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activité,
  - pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m²
  - pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert de superficie au moins équivalente à celle qui existait.

- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

-

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.

- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

Dispositions particulières applicables à la zone UBa

Les marges de recul par rapport à la route de Ligny-Haucourt doivent être plantées sur toute leur profondeur et comprendre « une bande boisée » constituée d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes plantés sur deux rangs décalés à raison d'un sujet tous les deux mètres.

Article UB- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine à moyenne densité de construction, affectée essentiellement à l'habitat individuel et aux activités qui en sont le complément naturel.

La zone UC comprend un sous-secteur UCa, qui correspond à des quartiers d'habitat existants de construction plus dense.

Certains terrains de la zone UC sont concernés par les servitudes d'utilité publique et des obligations diverses notamment liées à la protection des alignements, la protection des réseaux de télécommunication et la protection des cours d'eau non domaniaux.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UC- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Les constructions et installations liées à l'implantation de nouvelles activités industrielles.

1.2 Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris les déchets dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées.

1.3 Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises, ou rendus indispensables du fait de la présence de carrières souterraines.

1.4 L'ouverture et l'extension de toute carrière.

1.5 L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 à R.443-4 du code de l'urbanisme.

1.6 La construction de bâtiment à usage agricole ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.7 Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8 Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Article UC- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à 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 matières 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.

Article UC- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que deux issues maximum sur la même voie publique.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UC- 4 : La desserte par les réseaux

A) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B) Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents d'origine agricole (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique et en aucun cas, seront rejetés dans les réseaux publics.

C/ Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques …sont enterrées, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article UC- 5 : Superficie des terrains

En cas de traitement des eaux et matières usées par des systèmes d'assainissement autonome, un minimum parcellaire est imposé correspondant à la surface d'implantation de la filière et des retraits réglementaires.

Article UC- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Article UC- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En secteur UCa,et en zone UC pour les parcelles d'une largeur en front de rue inférieure à 15 mètres, l'implantation sur les limites séparatives est possible.

Implantation sur les limites séparatives

En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé en application de l'article UC-6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas en limite de propriété 3 mètres mesurée au point le plus haut.

Article UC- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UCa, cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'une construction d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 3 mètres et d'une superficie inférieure ou égale à 30 m^2.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Article UC- 9 : Emprise au sol.

NEANT

Article UC- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 9 mètres en zones UC.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article UC- 11 : Aspect extérieur et clôtures.

1. Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble des constructions en zones UC.

- L'aspect des constructions et installations doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site qu'elles intègrent. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les façades « arrières »des constructions principales ainsi que les constructions annexes (garage …) visibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades « avant ».
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaing, brique creuses,…).
- Sont interdits les bardages plastiques ou en fibrociment.

Recommandations :

Lorsque la façade est en brique et/ou en pierre, il est recommandé de laisser ou de rendre apparente la brique ou la pierre et en cas de travaux de rejointoiement des briques, d'effectuer celui-ci légèrement en creux.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales sont de préférence à versants.

Les toitures terrasses ne sont admises que sous réserve d'être masquées de tous les côtés par un acrotère.

Les matériaux :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…), sauf pour :

- les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public,
- la toiture terrasse.

Eclairement des combles sous toitures à versants :

- Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.
- L'éclairement des combles au moyen d'une surface vitrée en toiture n'est autorisé que si cette surface vitrée reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant).

Conduits de cheminées, de ventilation… :

- Tout conduit de cheminée doit être réalisé en brique ou en enduit de ton clair.
- Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades ainsi que sur les pignons latéraux.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Pour l'édification des clôtures pleines ou des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- En front à rue, les clôtures sont constituées soit :
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
  - d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère, doublé de végétaux choisis de préférence parmi ceux proposés en annexe.
- En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit :
  - de dispositifs intégrés à claire-voie ou occultants, grillage ou grille de ferronnerie légère doublés de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
  - Dès lors qu'elles ne sont pas visibles du domaine public, de murs pleins en brique dans la gamme des rouges, ou enduits ou en plaques béton.
- La hauteur totale des clôtures tant en front à rue qu'en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Article UC- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

Sur la parcelle, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dispositions particulières applicables en zone UCa : Sur la parcelle, il est exigé une place de stationnement par logement.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Article UC- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Sans objet

Obligation d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent présenter :
  - en zone UC une superficie minimale de 60% de la superficie du terrain,
  - en zone Uca une superficie minimale de 40% de la superficie du terrain, superficie ramenée à 35% pour les constructions existantes en cas d'extension visant à améliorer le confort et l'habitabilité de la construction principale.

  Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert d'une superficie au moins équivalent à celle qui existait.

- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

Article UC- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF

Caractère de la zone

La zone UF est une zone destinée à accueillir les activités industrielles, artisanales, de services et commerciales.

Le développement de cette zone est limité et est subordonné à des aménagements paysagers qui visent à intégrer la zone dans l'environnement urbain et naturel proche.

Certains terrains de la zone UF sont concernés par les servitudes d'utilité publique et des obligations diverses notamment liées à la protection des chemins de fer, des réseaux de télécommunications et des réseaux électriques.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UF- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UF-2

1.2. Les constructions et installations destinées à des activités commerciales ou de services sauf si elles sont complémentaires de l'activité admise.

1.3. Les constructions et installations liées à des services et équipements sauf celles qui accompagnent la vie de la zone (restauration, hébergement, formation professionnelle…).

1.4. Les constructions à usage agricole, ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.5. Les constructions ou installations permanentes liées à des activités sportives ou de loisirs tels les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting.

1.6. Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris ceux dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées, sauf lorsque ces dépôts constituent l'activité principale de la construction.

1.7. Les dépôts et installations de stockage sous réserve qu'ils soient liés à l'activité implantée.

1.8. Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.9. L'ouverture de toute carrière.

1.10. Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.

1.11. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 443 -1 à R. 443 -4 du code de l'urbanisme.

Article UF- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

2.1. Les constructions et installations sur les terrains concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces constructions adopteront si besoin est des techniques spécifiques compatibles avec le sous-sol suivant l'avis du BRGM.

2.2. Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales y compris celles nécessitant des installations soumises à la législation des installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques graves pour la sécurité tels qu'en matière d'explosion, ou de nuisances inacceptables telles des émanations nocives ou malodorantes, ou des fumées importantes.

2.3. L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

2.4. Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

2.5. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements.

2.6. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans qu'il puisse y avoir création d'un logement supplémentaire.

2.7. Les constructions, installations et aménagements liés aux déchetteries et à leur bon fonctionnement.

Les dispositions des articles 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols sous réserves d'être rendues nécessaires par l'entretien ou fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UF- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que deux issues maximum sur la même voie publique.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UF- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

C/ Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques …sont enterrées, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article UF- 5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Ce recul est porté à 20 mètres de l'axe de la voie le long de la RD115 A.

Ce recul est porté à 20 mètres le long de l'emprise ferroviaire.

Article UF- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est que les constructions ou installations, de quelque nature que ce soit, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Implantation sur les limites séparatives

L'implantation en limite séparative peut être admise :

- pour les constructions à usage d'activités nécessitant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire,
- pour les constructions à usage d'activités lorsque les constructions servent des activités présentant un lien direct de complémentarité et que cette implantation est rendue nécessaire pour le bon fonctionnement des installations.

Implantation en limite de zone

Dans tous les cas, les constructions et installations sont édifiées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux limites séparatives de zone.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article UF- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article UF- 9 : Emprise au sol

NEANT

Article UF- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixé à 18 mètres.

Par ailleurs dans la zone UF la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation admise, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Article UF- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat et le paysage qu'elles intègrent.
- Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage ; On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais. On privilégiera donc des bâtiments de dimensions horizontales.

- Les constructions implantées sur une même parcelle, s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux, de couleur et d'architecture.
- La couleur principale des constructions doit s'harmoniser avec les teintes dominantes des constructions et paysages qu'ils intègrent. Les couleurs vives et clinquantes sont interdites.
- Les aires de stockage extérieures, ainsi que des dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure.
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences variées proposées en annexe du règlement.
- La hauteur totale des clôtures ne de doit pas excéder 2 mètres.
- Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liée à l'activité implantée.

Article UF- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités. L'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Article UF- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Sans objet

Obligation d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul par rapport aux limites de zone A devront comporter des plantations d'arbres de hautes tiges et d'arbustes.
- Les aires de stockage et de dépôt extérieures autorisées doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres de hautes tiges.

Article UF- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UV

Caractère de la zone

Cette zone est réservée à l'accueil des gens du voyage.

Cette zone est concernée par une servitude d'utilité publique et d'obligations diverses, notamment celle liée à la protection des réseaux de télécommunication.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UV- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et au bon fonctionnement de cet équipement.

Article UV- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Les constructions et installations sur les terrains concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces constructions adopteront si besoin est, des techniques spécifiques compatibles avec le sous-sol suivant l'avis du B.R.G.M.

Article UV- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article UV- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

C/ Electricité et téléphone

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques …sont enterrées, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article UV- 5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UV- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à ces voies et emprises publiques.

Article UV- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions admises peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Article UV- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UV- 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UV- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 3,50 mètres.

Article UV- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux et respecter l'harmonie du site qu'elles intègrent.
- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…), sauf pour les constructions

annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public et lorsque la toiture terrasse peut être autorisée.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences variées proposées en annexe du règlement.

Article UV- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 c oncernant le nombre de places.

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

Article UV- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les essences plantées seront choisies parmi celles proposées en annexes du règlement.

Article UV- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

TITRE III : LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU1

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future. Elle a pour vocation principale de recevoir de l'habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs,

- le sous-secteur 1AU1a, où une densité de construction plus forte est souhaitée,
- le sous-secteur 1AU1b, qui a pour vocation principale l'accueil d'équipements publics dont un centre d'enseignement et de formation.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique et obligations diverses, liées notamment à la protection des réseaux de télécommunication, des cours d'eau non domaniaux, des monuments historiques et des lignes ferroviaires.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 1AU1- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites.

1.1 Les constructions et installations liées à l'implantation de nouvelles activités industrielles.

1.2 Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris les déchets dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées.

1.3 Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises, ou rendus indispensables du fait de la présence de carrières souterraines.

1.4 L'ouverture et l'extension de toute carrière.

1.5 L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443- 1 à R.443-4 du code de l'urbanisme.

1.6 La construction de bâtiment à usage agricole ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.7 Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8 Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Article 1AU1- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

2.1. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2.2. Les constructions à usage d'habitation, de bureaux ainsi que destinées aux activités admises au 2.4 ci-dessous, dans le cadre d'une opération qui respecte les conditions cumulatives ci-après :

- sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone,

- le financement des équipements nécessaires au projet est assuré suivant les modalités prévues au code de l'urbanisme.

2.3. La construction non comprise dans une opération d'aménagement sous la seule condition que ladite construction s'implante sur une parcelle résiduelle résultant de l'occupation du secteur suivant les conditions de l'article 2.1.

2.4. 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 matières 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.

Article 1AU1- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

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

- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que 2 issues maximum sur la même voie publique.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent plus de 10 logements, largeur ramenée à 3m si voie en sens unique.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les voies structurantes à créer, telles qu'elles figurent aux orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, doivent avoir une emprise suffisante pour permettre la réalisation d'une chaussée, d'aménagements spécifiques aux circulations piétonnes et deux roues comprenant des plantations, et ce de part et d'autre de la chaussée, ainsi que la réalisation de dispositifs alternatifs (noues, tamponnements…) d'évacuation des eaux pluviales par réinfiltration en surface ou en profondeur (puits d'infiltration) selon les caractéristiques du terrain.
- Les voies dites "secondaires" à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes ou des voies structurantes à réaliser, telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement relatif à la zone. Elles doivent avoir une emprise suffisante pour permettre la réalisation d'une chaussée, d'aménagements spécifiques aux circulations piétonnes et deux roues, ainsi que la réalisation de dispositifs alternatifs (noues, tamponnements…) d'évacuation des eaux pluviales par réinfiltration en surface ou en profondeur (puits d'infiltration) selon les caractéristiques du terrain.

Article 1AU1- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

C/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article 1AU1- 5 : Superficie des terrains

En cas de traitement des eaux et matières usées par des systèmes d'assainissement autonome, un minimum parcellaire est imposé correspondant à la surface d'implantation de la filière et des retraits réglementaires.

Article 1AU1- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies structurantes.

Par rapport à l'emprise des voies secondaires, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 5 mètres.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain ou de configuration de la parcelle ou encore d'impératifs architecturaux ou paysagers.

Article 1AU1- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation par rapport aux zones A.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la zone A.

2. Implantation par rapport aux berges et cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la ligne de recul résultant de la servitude de protection des cours d'eau, soit un recul minimum total de 14 mètres.

3. Implantation par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Implantation des constructions sur les limites séparatives :

En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement résultant de l'application de l'article 1AU1-6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement.
b. S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur en limite de propriété n'excède pas 3 mètres mesurée du sol au point le plus haut.

Implantation avec marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 1AU1- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Article 1AU1- 9 : Emprise au sol

NEANT

Article 1AU1- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à :

- 10 mètres en zones 1AU1 avec une hauteur maximale à l'égout de 6 mètres,
- 15 mètres en zones 1AU1a et 1AU1b.

Dans les secteurs 1AU1a et 1AU1b, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article 1AU1- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le site qu'elles intègrent ; elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que les choix des matériaux et couleurs employés.
- Les façades « arrières » des constructions principales ainsi que les constructions annexes (garage …) visibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades « avant ».
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bardages plastiques ou en fibrociment.

Recommandations :

Lorsque la façade est en brique et/ou en pierre, il est recommandé de laisser ou de rendre apparente la brique ou la pierre et en cas de travaux de rejointoiement des briques, d'effectuer celui-ci légèrement en creux.

Les façades commerciales :

On entend par façade commerciale, la façade ou partie de façade d'une construction comportant des aménagements spécifiques (vitrines, bandeaux, enseignes…) destinés à établir la vocation commerciale ou de service au public de la construction.

Hauteur de la façade commerciale :

- La façade commerciale ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale de la façade commerciale, mesurée à partir du sol ne doit pas excéder 5 mètres.

Vitrines :

- Les vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairement à l'étage supérieur.
- Lorsque deux ou plusieurs constructions contiguës sont l'objet d'une même façade commerciale, le percement des vitrines doit respecter les limites séparatives des immeubles.

Aménagement saillant :

Aucun aménagement de la façade commerciale ne peut présenter une saillie supérieure à 0.30 mètre.

Cette règle ne concerne pas les concessions de voiries précaires et révocables accordées par la commune.

Les matériaux :

Afin d'éviter un aspect disparate et clinquant des façades commerciales, il est recommandé d'utiliser un nombre limité de matériaux et de couleurs et d'adopter des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux du bâti environnant.

Les toitures :

Les toitures sont de préférence à versants pour les constructions principales.

Les toitures terrasses ne sont admises que sous réserve d'être masquées de tous les côtés par un acrotère.

Les matériaux :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…), sauf pour

les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public ;
la toiture terrasse ;

Eclairement des combles sous toitures à versants :

- Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.
- L'éclairement des combles au moyen d'une surface vitrée en toiture n'est autorisé que si cette surface vitrée reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant).

Conduits de cheminées, de ventilation… :

- Tout conduit de cheminée doit être réalisé en brique ou en enduit de ton clair.
- Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades ainsi que sur les pignons latéraux.

Les garages en front à rue :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bardages plastiques ou fibrociment.
- Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils…) non visibles du domaine public et lorsque la toiture terrasse peut être autorisée.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Les clôtures sont constituées soit :

- de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences locales, proposées en annexe du règlement.
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Article 1AU1- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

  Sur la parcelle, il est exigé deux places de stationnement par logement.

  Il est exigé deux places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements ; ces places doivent être incluses dans l'aménagement de la voirie.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Article 1AU1- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Sans objet.

Obligation d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent présenter une superficie minimum de :
  - 50% de la superficie du terrain en zone 1AU1
  - 30% dans le sous secteur 1AU1a
  - 40% en zone 1AU1b.

- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.

- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

- Les marges de recul par rapport aux limites de la zone A **et par rapport aux cours d'eau** résultant de l'application de l'article 1AU-7-I doivent être plantées sur toute leur profondeur et comprendre « une bande boisée » constituée d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes plantés sur deux rangs décalés à raison d'un sujet tous les deux mètres."

Article 1AU1- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU2

Caractère de la zone 2AU2

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

Insuffisamment équipée pour desservir les constructions à venir, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra être envisagée qu'après modification du PLU.

Certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique ou d'obligations diverses. Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 2AU2- 1: Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf celles directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terres à l'exclusion de la construction de bâtiments.

Article 2AU2- 2: les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Sans objet

Article 2AU2- 3 : Accès et voirie

Sans objet

Article 2AU2- 4 : La desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU2- 5 : Superficie des terrains

Sans objet

Article 2AU2- 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Article 2AU2- 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 2AU2- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU2- 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU2- 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU2- 11 : Aspect extérieur et clôtures

Sans objet.

Article 2AU2- 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AU2- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Sans objet.

Article 2AU2- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU3

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future. Elle a vocation à recevoir des activités de commerce et de service. Située long de la RD 643, cette future zone à dominante économique est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier). Elle assure les fonctions, de signal des entrées Nord-Ouest et Nord-Est de Caudry d'une part, de «vitrine de la ville » d'autre part. Elle doit donc, non seulement permettre l'accueil d'entreprises mais aussi offrir un site de grande qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique ou d'obligations diverses liées notamment à la protection des canalisations de transport de gaz.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 1AU3- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements admis.

1.2. Les constructions et installations à usage agricole ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.3. Les constructions à usage industriel.

1.4. Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial et d'entrepôt, relevant ou non de la législation des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.

1.5. Les constructions et installations permanentes liées à des activités sportives ou de loisirs tels les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

1.6. Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris les déchets dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées.

1.7. Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8. L'ouverture de toute carrière.

1.9. Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises.

1.10. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

1.11. Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

Article 1AU3- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

2.1. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2.2. Les établissements liés à des activités de commerce, de services et à des activités artisanales légères, comportant ou non des installations relevant de la législation des installations classées, sous réserve que ces installations ne présentent aucune nuisance et aucun risque pour le voisinage et que soit respectée la grande qualité architecturale et paysagère de la zone.

2.3. Les dépôts de stockage sous réserve d'être liés à l'activité implantée et ne pas être visibles depuis la RD 643.

Article 1AU3- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que 2 issues maximum sur la même voie publique.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
    - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
    - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
    - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plate forme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.
- Les voies structurantes à créer, telles qu'elles figurent aux orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, doivent avoir une emprise suffisante pour permettre la réalisation d'une chaussée, d'aménagements spécifiques aux circulations piétonnes et deux roues comprenant des plantations, et ce de part et d'autre de la chaussée, ainsi que la réalisation ainsi que la réalisation de dispositifs alternatifs (noues, tamponnements…) d'évacuation des eaux pluviales par réinfiltration en surface ou en profondeur (puits d'infiltration) selon les caractéristiques du terrain.
- Les voies dites "secondaires" à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes ou des voies structurantes à réaliser, telles qu'elles figurent sur le schéma de principes relatif à l'aménagement de la zone. Elles doivent avoir une emprise suffisante pour permettre la réalisation d'une chaussée, d'aménagements spécifiques aux circulations piétonnes et deux roues, ainsi que la réalisation de dispositifs alternatifs (noues, tamponnements…) d'évacuation des eaux pluviales par réinfiltration en surface ou en profondeur (puits d'infiltration) selon les caractéristiques du terrain.
- Tout accès direct sur la RD 643 est interdit.

Article 1AU3- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

C/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article 1AU3- 5 : Superficie des terrains

En cas de traitement des eaux et matières usées par des systèmes d'assainissement autonome, un minimum parcellaire est imposé correspondant à la surface d'implantation de la filière et des retraits réglementaires.

Article 1AU3- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 45 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 643 (Cf. « Orientations d'aménagement relatives à certains secteurs »).

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'emprise du boulevard du 8 mai 1945.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies structurantes.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies secondaires.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain ou de configuration de la parcelle ou encore d'impératifs architecturaux ou paysagers.

Article 1AU3- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite de zones.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de zones.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le principe général est l'implantation en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative peut être admise pour les constructions à usage d'activités lorsque les constructions servent des activités présentant un lien direct de complémentarité et que cette implantation est rendue nécessaire pour le bon fonctionnement des installations.
Dans ce cas, le pétitionnaire doit apporter la preuve de la complémentarité des activités et de la nécessité d'une implantation en limite séparative.

Article 1AU3- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Article 1AU3- 9 : Emprise au sol

NEANT

Article 1AU3- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article 1AU3- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le site qu'elles intègrent ; elles doivent présenter une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, des rythmes, le choix des matériaux et des couleurs.
- Les constructions implantées sur une même parcelle, s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux, de couleur et d'architecture.
- Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage ; On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais. On privilégiera donc des bâtiments de dimensions horizontales.
- Les façades « arrières » des constructions principales ainsi que les constructions annexes (garage …) visibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades « avant ».

- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La couleur principale des constructions doit s'harmoniser avec les teintes dominantes des constructions et paysages qu'ils intègrent. Les couleurs vives et clinquantes sont interdites.
- Les aires de stockage extérieures, ainsi que des dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les murs :

- Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, l'usage de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les toitures :

- Les toitures des constructions principales sont de préférence à versants.
- Les toitures terrasses ne sont admises que sous réserve d'être masquées de tous les côtés par un acrotère.

Les matériaux :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (telles tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…).

2. Clôtures.

Dispositions applicables à toutes les zones.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- Les clôtures sont constituées :
  - de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations choisies de préférence parmi les essences variées, proposées en annexe du règlement.
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
- La hauteur totale des clôtures ne de doit pas excéder 2 mètres.
- Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liée à l'activité implantée.

Article 1AU3- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

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

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Article 1AU3- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Sans objet.

Obligation d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent présenter une superficie minimum de 25% de la superficie du terrain.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul résultant de l'application des articles 1AU3-6 et 1AU3-7 doivent être traitées en espace vert paysager et comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Article 1AU3- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU4

Caractère de la zone 2AU4

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir des activités à dominante artisanales, ce commerce et service.

Insuffisamment équipée pour desservir les constructions à venir, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra être envisagée qu'après modification du PLU.

Certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique ou d'obligations diverses. Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 2AU2- 1: Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf celles directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terres à l'exclusion de la construction de bâtiments.

Article 2AU4- 2: les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Sans objet

Article 2AU4- 3 : Accès et voirie

Sans objet

Article 2AU4- 4 : La desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU4- 5 : Superficie des terrains

Sans objet

Article 2AU4- 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Article 2AU4- 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 2AU4- 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU4- 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU4- 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU4- 11 : Aspect extérieur et clôtures

Sans objet.

Article 2AU2- 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AU4- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de plantations

Sans objet.

Article 2AU4- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU5

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future au sud est de la commune. Elle a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et commerciales.

Cette zone comprend **un sous secteur 1AU5a**, à l'intérieur de laquelle la hauteur des bâtiments est fixée pour une meilleure insertion dans le site compte tenu de la topographie des lieux.

Certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique ou d'obligations diverses liées notamment à la protection des télécommunications.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 1AU5- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU5-2.

1.2. Les constructions et installations destinées à des activités commerciales ou de services sauf si elles sont complémentaires de l'activité admise.

1.3. Les constructions et installations liées à des services et équipements sauf celles qui accompagnent la vie de la zone (restauration, hébergement, formation professionnelle…).

1.4. Les constructions à usage agricole, ainsi que les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.5. Les constructions ou installations permanentes liées à des activités sportives ou de loisirs tels les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting.

1.6. Les dépôts et décharges de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature y compris ceux dits recyclables, tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures… relevant ou non de la législation sur les Installations Classées, sauf lorsque ces dépôts constituent l'activité principale de la construction.

1.7. Les installations précaires servant de logement ou pour abriter tout autre usage, autres que celles autorisées pour une durée déterminée avec l'autorité compétente et inférieure à trois mois.

1.8. L'ouverture de toute carrière.

1.9. Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.

1.10. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'article R.443-1 à R.443-4 du code de l'urbanisme.

Article 1AU5- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

2.1. les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales y compris celles nécessitant des installations soumises à la législation des installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques graves pour la sécurité tels qu'en matière d'explosion, ou de nuisances inacceptables telles des émanations nocives ou malodorantes, ou des fumées importantes.

2.2. L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

2.3. Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

2.4. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements.

2.5. Les dépôts et installations de stockage sous réserve qu'ils soient liés à l'activité implantée.

2.6. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans qu'il puisse y avoir création d'un logement supplémentaire.

Article 1AU5- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- Les aires de stationnement et batteries de garages de plus de 2 unités ne doivent présenter que 2 issues maximum sur la même voie publique.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
    - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
    - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
    - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Les voies doivent avoir une plate-forme suffisante pour assurer la circulation en toute sécurité des véhicules et des deux roues, ainsi que des piétons.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux de déplacement, c'est-à-dire comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies ou les parties de voies réservées aux piétons et aux deux roues doivent avoir une plateforme d'au moins 1,40 mètre de large.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

Article 1AU5- 4 : La desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Le principe général est le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur site, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité de traitement sur site, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux dans ce réseau.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

C/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Article 1AU5- 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AU5- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Ce recul est porté à 20 mètres de l'axe de la voie le long de la RD115 A.

Article 1AU5- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

1. Implantation par rapport aux limites séparatives de zones.

En limite de zone, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article 1AU5- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H = L.

Article 1AU5- 9 : Emprise au sol

NEANT

Article 1AU5- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à :

* 12 mètres en zone 1AU5
* 9 mètres dans le sous-secteur 1AU5a.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article 1AU5- 11 : Aspect extérieur et clôtures

1. Aspect extérieur des constructions

- Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat et le paysage qu'elles intègrent.
- Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage ; On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais. On privilégiera donc des bâtiments de dimensions horizontales.
- Les constructions implantées sur une même parcelle, s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux, de couleur et d'architecture.
- La couleur principale des constructions doit s'harmoniser avec les teintes dominantes des constructions et paysages qu'ils intègrent. Les couleurs vives et clinquantes sont interdites.
- Les aires de stockage extérieures, ainsi que des dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure.
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2. Clôtures.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

- Les clôtures sont constituées soit:

  - de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences variées proposées en annexe du règlement.
  - d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

- La hauteur totale des clôtures ne de doit pas excéder 2 mètres.

- Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liée à l'activité implantée.

Article 1AU5- 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

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

- Pour les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions les constructions à usage d'activités.

Article 1AU5- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Les espaces verts protégés

Sans objet.

Obligation d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions.

- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,…) et doivent présenter une superficie minimum de 25% de la superficie du terrain.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.

- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 1AU5.6 et 7 doivent être traitées en espace vert paysager et comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Article 1AU5- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU6

Caractère de la zone

Cette zone à urbaniser a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et commerciales. L'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification du PLU.

Certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique ou d'obligations diverses liées notamment à la protection des télécommunications et des lignes ferroviaires.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article 2AU6- 1: Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf celles directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terres à l'exclusion de la construction de bâtiments.

Article 2AU6- 2: les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Sans objet

Article 2AU6- 3 : Accès et voirie

Sans objet

Article 2AU6- 4 : La desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU6- 5 : Superficie des terrains

Sans objet

Article 2AU6- 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Article 2AU6- 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 2AU6- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU6- 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU6- 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU6- 11 : Aspect extérieur et clôtures

Sans objet.

Article 2AU6- 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AU6- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations

Sans objet.

Article 2AU6- 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELS (N)

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A

Caractère de la zone A

Cette zone naturelle couvre les terres affectées à la culture et l'élevage.

Ne peuvent donc être autorisées que les constructions à usage agricole liées directement à cette activité et ces activités dérivées, à l'exclusion, notamment, des industries agricoles.

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique et obligations diverses liées notamment à la protection des réseaux de télécommunication, des chemins de fer, des installations particulières situées à l'extérieur des zones de dégagement, des canalisations de gaz, des réseaux électriques, des cours d'eau non domaniaux.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article A- 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf,

1.1. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

1.2. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

1.3. Les constructions, installations travaux admis à l'article A- 2

Article A- 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1. Les exhaussements et affouillements des sols, rendus nécessaires par la réalisation des constructions et installations admises ou par la préservation des sites archéologiques,

2.2. Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.5,

2.3. Les campings caravanings à la ferme sous réserve de l'application de la législation en vigueur les concernant,

Article A- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

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

Article A- 4 : Desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales sur le site par infiltration, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents d'origine agricole (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils devront être rejetés dans les réseaux publics.

Article A- 5 : Superficie des terrains

En cas de traitement des eaux et matières usées par des systèmes d'assainissement autonome, un minimum parcellaire est imposé correspondant à la surface d'implantation de la filière et des retraits réglementaires.

Article A- 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD643. Ce retrait est porté à 75 mètres lorsque la construction est destinée à un usage d'habitation.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire et de 50 mètres de la station d'épuration.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Article A- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article A- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article A- 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction neuve à usage d'habitation mesurée au-dessus su sol naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est de 7.50 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous comble.

Article A- 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

<u>Aspect extérieur</u>

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère naturel du site qu'elles intègrent.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing…) ainsi que l'emploi de matériaux étrangers à la région.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les bâtiments de grands volumes doivent éviter de former une masse importante dans le paysage. On cherchera des volumes variés et, en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblai et de remblais. On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

Dispositions particulières applicables aux constructions non liées à une activité agricole admises en application de l'article A2.

- Les constructions admises doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect et utiliser des matériaux compatibles avec le caractère naturel du site qu'elles intègrent
- Les murs et parements extérieurs (portes et fenêtres) sont obligatoirement en bois naturel ou en bois peint dans une teinte qui se fond dans le site naturel.
- Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération tels que caisses de bois, tôles…ainsi que l'emploi de couleurs vives.
- Les toitures sont obligatoirement réalisées avec des tuiles, ardoises ou bardage bitumés.

Est interdit l'emploi de matériaux translucides.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures sont constituées de haies végétales ou dispositifs à claire-voie légers (exemple : grillage, ronce artificielle) doublés ou non de végétaux.
- Les clôtures constituées de haies végétales ou doublées de végétaux comporteront des essences variées choisies parmi les essences proposées en annexe du règlement.

Article A- 12 : Stationnement des véhicules

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

Article A- 13 : Espaces libres et plantations, obligation de planter.

Obligation de planter

Les bâtiments et autres installations agricoles admises dans la zone devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer leur insertion dans le paysage.
Les essences plantées seront choisies parmi celles proposées en annexes du règlement.

Article A- 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N

Caractère de la zone N

Cette zone comprend des espaces naturels qui forment des « coupures vertes » dans l'urbanisation à préserver, ainsi que des sites à protéger en raison des installations qu'ils accueillent.

Certains terrains de la zone N sont concernés par des servitudes d'utilité publique et d'obligations diverses, notamment celles liées à la protection des réseaux de télécommunication, des lignes de haute tension, des canalisations de transport de gaz.

Par ailleurs, dans une bande délimitée de part et d'autres de voies classées bruyantes telles qu'elles figurent sur le plan des obligations diverses, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 février 2002.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone N comprend **un sous secteur NL** qui correspond au site paysager qui accueille la base de loisirs et dans lequel sont admis des équipements sportifs légers et de loisirs.

Article N- 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf,

- Les ouvrages et équipements liés à la desserte (voirie, chemins de randonnées…) et aux réseaux (eau, assainissement, électricité…)

- Celles admises sous conditions à l'article N-2

Dans la zone NL, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf,

- Les équipements « verts » à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur fréquentation par le public.

Article N- 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Dans la zone N,

- Les aménagements de toute nature ainsi que les installations liées aux services et équipements collectifs ou publics, nécessaires à la protection et la mise en valeur des sites.
- Les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à servir d'abri à des animaux familiers (chevaux, poneys, ânes, brebis…) sous réserve que ces abris aient une surface plancher hors œuvre brute inférieure à 20m² et qu'ils intègrent parfaitement le site,
- Les activités agricoles, sous réserve qu'elles ne nécessitent pas la construction de bâtiments.

Article N- 3 : Accès et voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

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

Article N- 4 : Desserte par les réseaux

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

B/ Assainissement

1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales sur le site par infiltration, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

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). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

3. Eaux résiduaires agricoles

Les effluents d'origine agricole (purin, lisier…) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils devront être rejetés dans les réseaux publics.

Article N- 5 : Caractéristiques des terrains

En cas de traitement des eaux et matières usées par des systèmes d'assainissement autonome, un minimum parcellaire est imposé correspondant à la surface d'implantation de la filière et des retraits réglementaires.

Article N- 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à ces voies et emprises publiques.

Le long de la RD115, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Disposition particulière applicable à la zone NL

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Article N- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Disposition particulière applicable à la zone NL

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Par ailleurs, sur toute la longueur des limites séparatives avec les zones UB et UC, les constructions doivent s'édifier à au moins 15 mètres de ces limites ; ce minimum est ramené à 5 mètres pour les installations autres que les bâtiments.

Article N- 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article N- 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N- 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions admises à l'article N-2 alinéa 2 est fixée à 3.50 mètres mesurés du sol avant aménagement au faîtage de la toiture.

Dispositions supplémentaires applicables en zone NL

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus su sol naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est de 7.50 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous comble.

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement au faîtage de la toiture est de 12 mètres.

Article N- 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Aspect extérieur

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing…) ainsi que l'emploi de matériaux étrangers à la région.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les bâtiments de grands volumes doivent éviter de former une masse importante dans le paysage. On cherchera des volumes variés et, en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblai et de remblais. On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

Dispositions particulières applicables aux constructions admises à l'article N2

- Les constructions admises doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect et utiliser des matériaux compatibles avec le caractère naturel du site qu'elles intègrent
- Les murs et parements extérieurs (portes et fenêtres) sont obligatoirement en bois naturel ou en bois peint dans une teinte qui se fond dans le site naturel.
- Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération tels que caisses de bois, tôles…ainsi que l'emploi de couleurs vives
- Les toitures sont obligatoirement réalisées avec des tuiles, ardoises ou bardage bitumés.

Est interdit l'emploi de matériaux translucides.

Clôtures

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les clôtures sont constituées de haies végétales ou dispositifs à claire-voie légers (exemple : grillage, ronce artificielle) doublés ou non de végétaux.
- Les clôtures constituées de haies végétales ou doublées de végétaux comporteront des essences variées choisies parmi les essences proposées en annexe du règlement.

Dispositions applicables à la zone NL

- Les clôtures sont constituées obligatoirement de haies végétales ou dispositifs à claire-voie légers (exemple : grillage, ronce artificielle) doublés de plantations d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1 mètre à l'alignement des voies et 2 mètres en limites séparatives de propriété.

Article N- 12 : Stationnement des véhicules

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

Article N- 13 : Espaces libres et plantations, obligation de planter.

Les essences plantées seront choisies parmi celles proposées en annexes du règlement.

Article N- 14 -Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.

TITRE V - LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le titre V comprend les explications et/ou illustrations des prescriptions édictées dans le règlement.

Aide à la lecture et modalités d'application des différents articles du règlement.

Annexe aux articles 1 et 2 du Règlement

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite ou admise sous conditions est autorisée.

Annexe à l'article 3 du Règlement - Accès et voiries

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 682 du Code Civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est en fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Parcelle : une pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation desservant plusieurs parcelles.

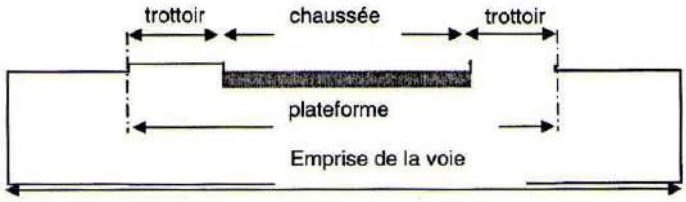
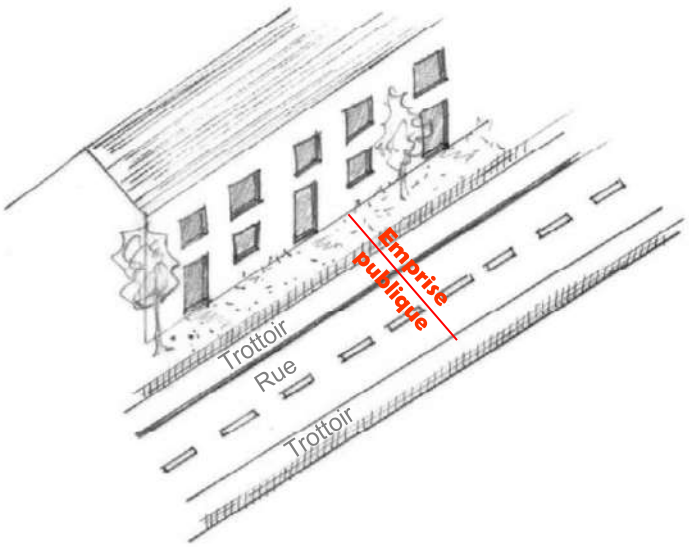


Plate forme des voies : La surface destinée à recevoir les équipements nécessaires à l'utilisation de la voie.

Exemple de délimitation d'emprise de la voie :



Annexe à l'article 4 du Règlement – Desserte par les réseaux.

Vu l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme,

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne, la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées (….).

Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lesquels ils sont implantés(…).

Eau potable – Eaux pluviales - Eaux usées.

Se référer aux annexes sanitaires, documents indissociables du Règlement

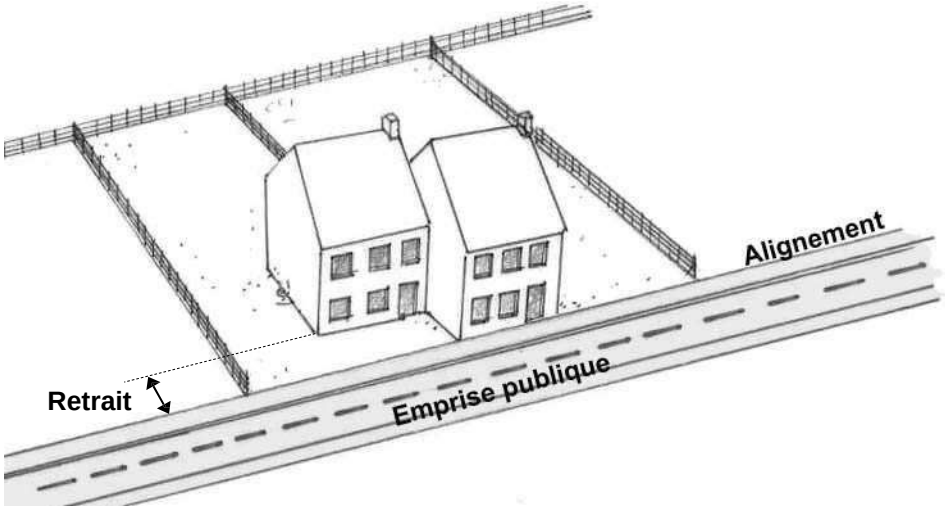
Annexe à l'article 6 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'**alignement** est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Le **domaine public** comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

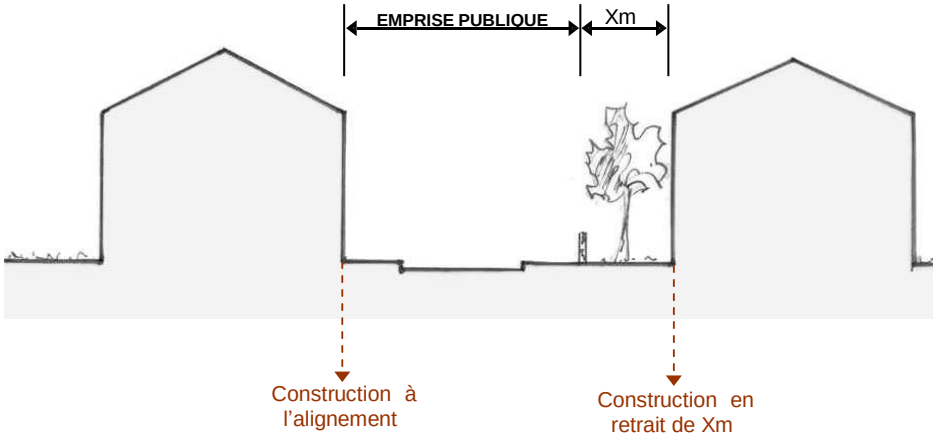
Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement…

L'**emprise publique** est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.



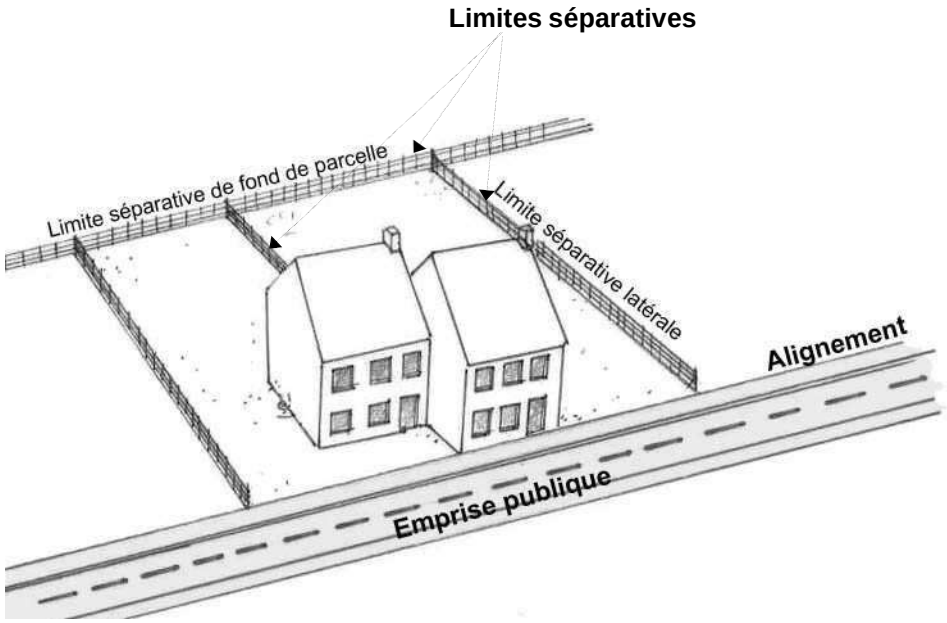
Implantation à l'alignement des voies publiques :

Selon les zones concernées, la construction doit être édifiée soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de X m par rapport à l'alignement.



Annexe à l'article 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **limites séparatives** sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).



Respect des servitudes légales.

Nonobstant les dispositions du Règlement, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales telles que celle des vues sur la propriété de son voisin.

Voir les articles 675 et suivants du Code Civil.

7.1. **Implantation sur limites séparatives**

On distingue 3 cas :

Cas 1. La construction à l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue ;
Cas 2. La construction admise au-delà de cette bande, lorsqu'il existe déjà une construction en limite séparative ;
Cas 3. La construction admise au-delà de cette bande, lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative

Illustration de la règle des cas 1 et 2 .

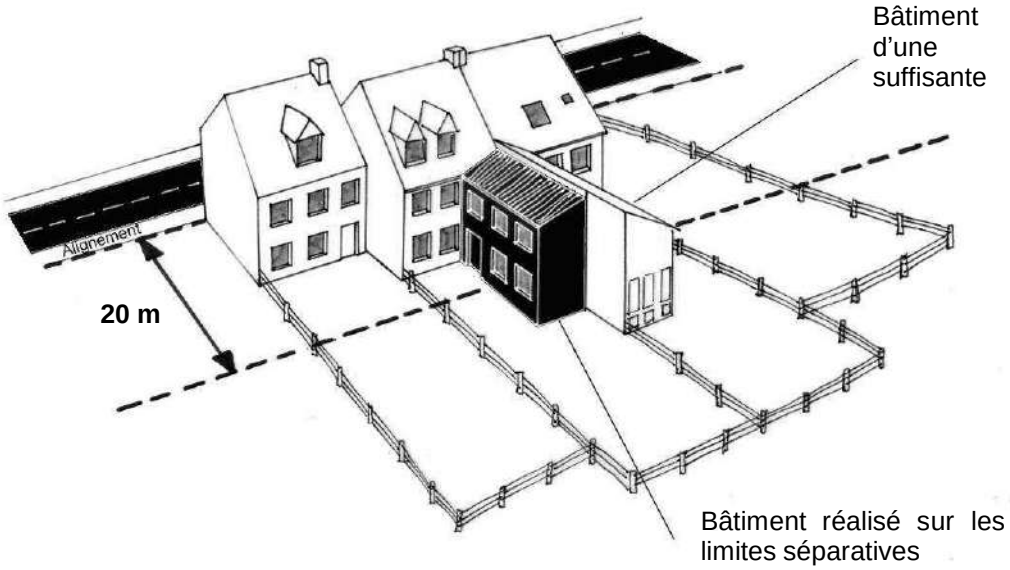
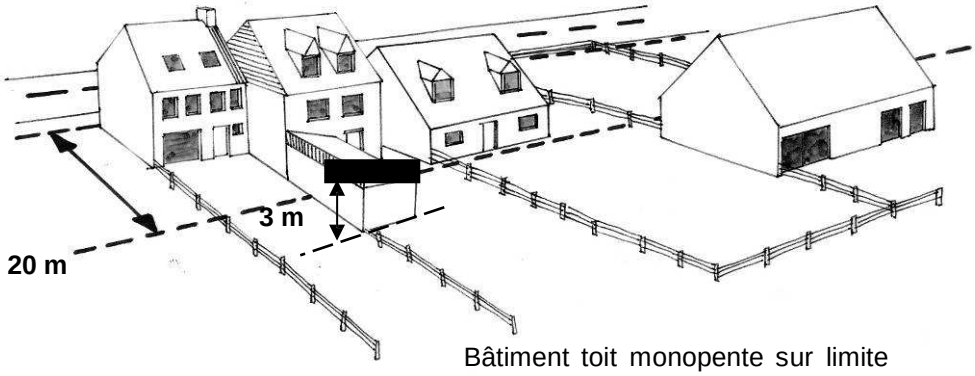


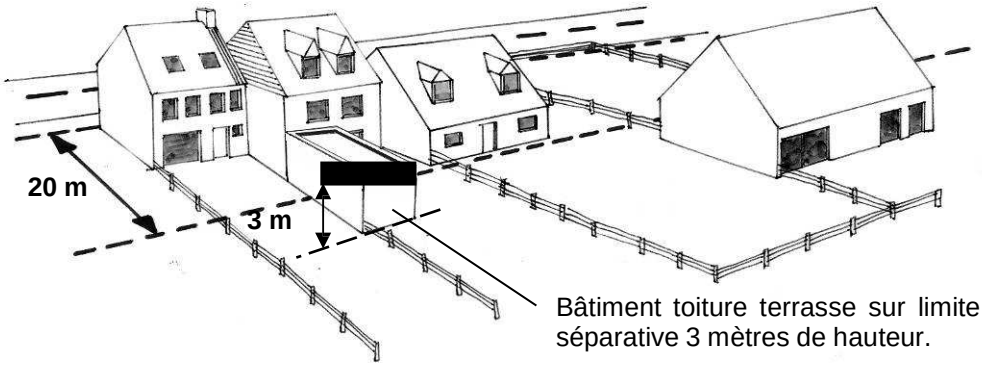
Illustration de la règle des cas 3

Fig 1



Bâtiment toit monopente sur limite séparative de 3 mètres de hauteur.

Fig 2



Bâtiment toiture terrasse sur limite séparative 3 mètres de hauteur.

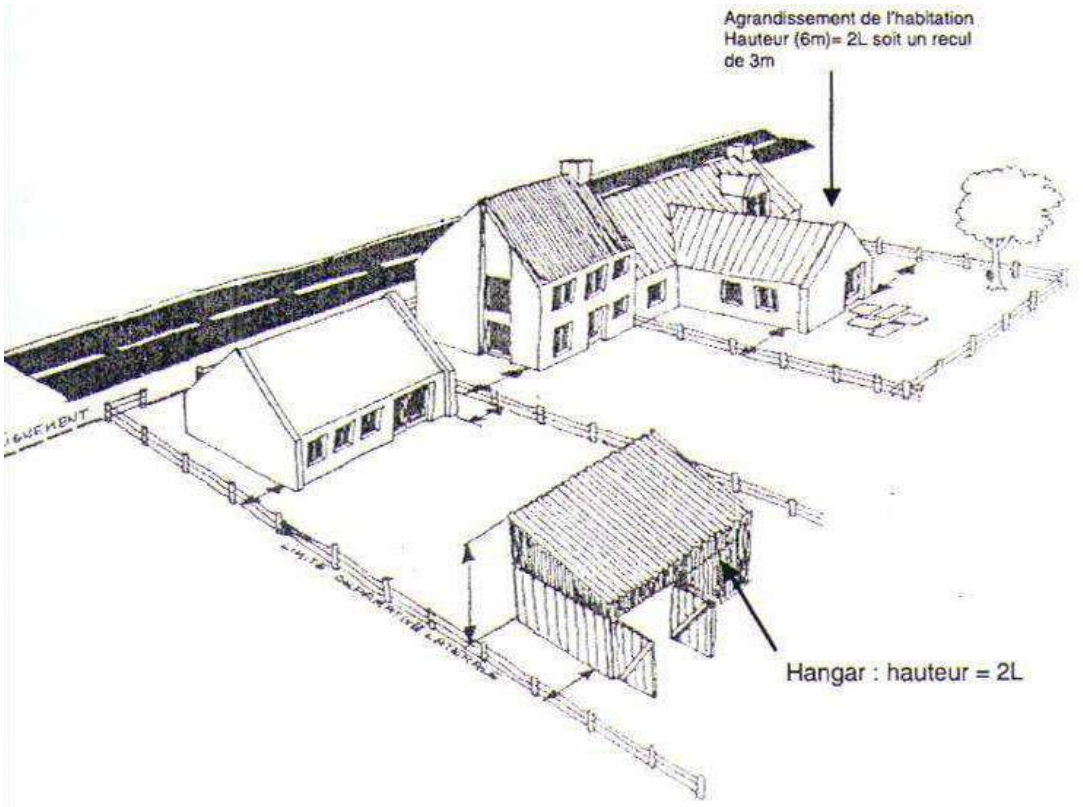
7.2 Implantation avec marge d'isolement

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement est imposée ; celle-ci est définie suivant le rapport L = H/2 illustré ci-après.



H = la hauteur maximum de la construction
L = Marge d'isolement

Est généralement fixée une limite minimum de marge d'isolement, soit 3 mètres pour le règlement présent (5 mètres pour la zone UI).



Le cas d'une opération portant sur un ensemble de constructions sur une même unité foncière.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Les reculs facultatifs sont assimilés à des reculs volontaires.

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue, à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6 :

- soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes,
- soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, étant entendu que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (recul même imposé en fonction d'accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage et assimilé à un recul facultatif).

Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre à la construction nouvelle de respecter la hauteur moyenne des bâtiments existants aux alentours immédiats.

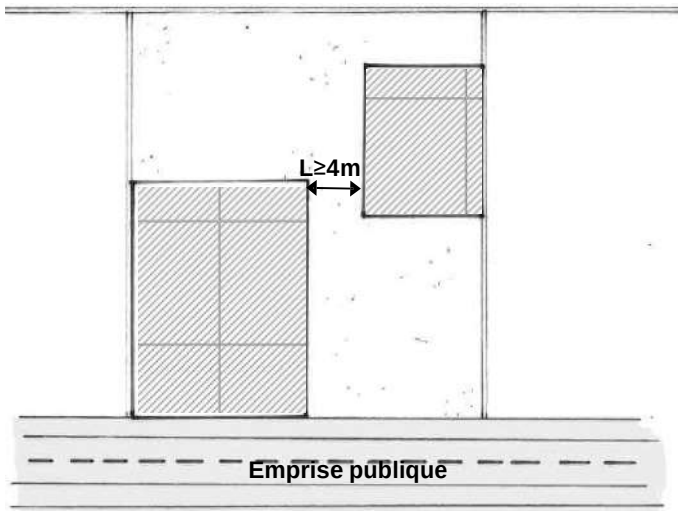
Ouvrages de faible emprise.

Pour déterminer la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, acrotères…
- dans la limite d'une largeur de 1 mètre, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées, éléments décoratifs.
- dans la limite d'une largeur de 0.50 mètre, les balcons, les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

Annexe à l'article 8 –
Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance *L* suffisante. Celle-ci ne peut être inférieure à 4 mètres.



Ouvrages de faible emprise.

Les dispositions fixées ci-dessus pour l'application de l'article 7 du Règlement sont également valables pour l'article 8.

Nécessités fonctionnelles.

Des règles différentes de celles fixées à l'article 8 du Règlement sont possibles lorsqu'elles se justifient par des nécessités fonctionnelles.

Annexe à l'article 9 –Emprise au sol.

Il fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Emprise au sol : c'est la projection sur le sol du volume de la construction – bâtiment principal et annexes.

Lorsque l'article 9 du Règlement précise l'emprise au sol de toute surface imperméabilisée, il y a lieu de tenir compte non seulement de la projection au sol du ou des bâtiments, mais également de la surface imperméabilisée de toute installation ou aménagement.

Annexe à l'article 10 - Hauteur maximum des constructions

Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction en tenant compte du caractère de la zone et des constructions existantes afin de préserver l'homogénéité du paysage urbain.

Dent creuse :

Il s'agit d'une unité foncière dépourvue de constructions ou ayant fait l'objet d'un permis de démolir non périmé qui est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle ;

Dans le cas d'une « dent creuse », l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur du chêneau égale à celle de l'une des deux constructions voisines, ou égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Edifices cultuels, bâtiments publics existants,

Les dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale admise ne s'appliquent pas aux travaux sur les édifices cultuels et culturels existants.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de modification, avec ou sans extension, réalisés sur un bâtiment public existant, lorsque ces travaux doivent améliorer l'usage dudit bâtiment ou permettre sa reconversion.

Nécessités fonctionnelles

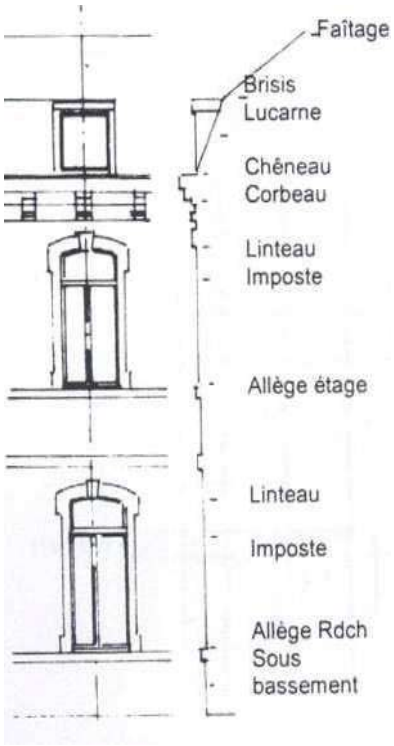
Un dépassement de la hauteur maximum prescrite est admis lorsqu'il est justifié par des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation des sites, points de vue…

Ce dépassement ne pourra excéder 2 mètres.

Annexe à l'article 11
Aspect extérieur des constructions et clôtures

Aux termes de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Façades - Lexique



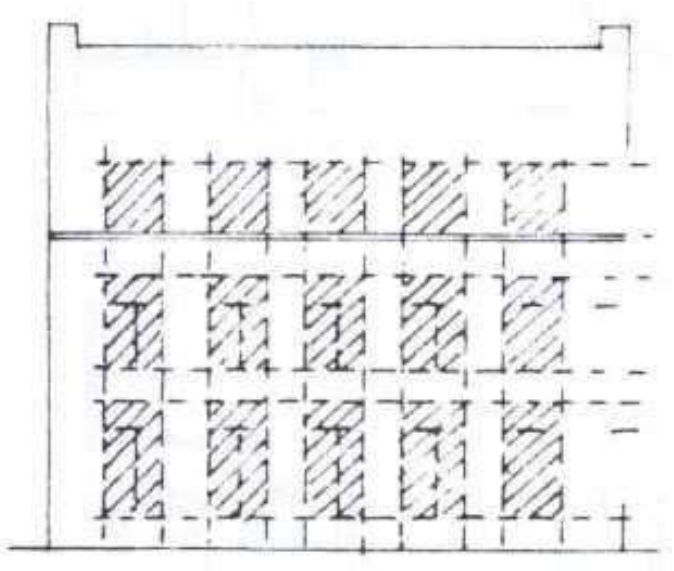
L'altération du paysage urbain devient un problème crucial.
La multiplicité des interventions des particuliers (briquettes en placage des façades, surélévation des maisons, modifications d'ouvertures, élargissement des baies, remplissage des impostes,…) a fini par rompre l'homogénéité de certaines rues en détruisant le caractère de la plupart des façades.

Des recommandations réalisées sous formes de fiches illustrées ont été établies afin de définir les grandes règles de composition architecturale (présentes dans le patrimoine ancien) et de conseiller les usagers dans leurs travaux de rénovation du bâti traditionnel.

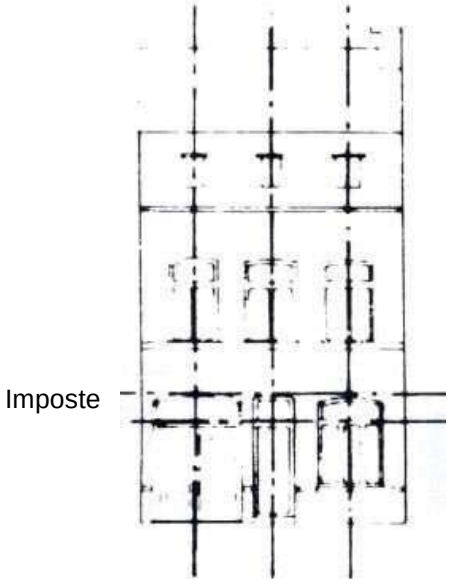
Rythme – modénature – matériaux

Les verticales doivent donner le rythme.
Les ouvertures doivent être alignées par leur axe.
Le rapport entre plein et vide doit être proche de celui de l'architecture ancienne (soit 1/1).

Rapport plein / vide

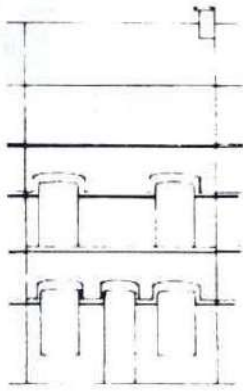


Respect élémentaire des règles de composition :



L'alignement, la superposition des ouvertures, la conservation des impostes (partie haute de la fenêtre).

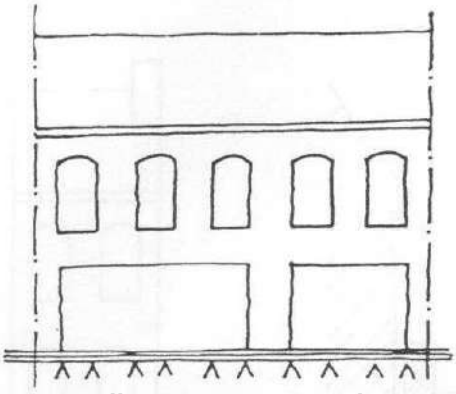
La prise en compte de la mise en œuvre des matériaux



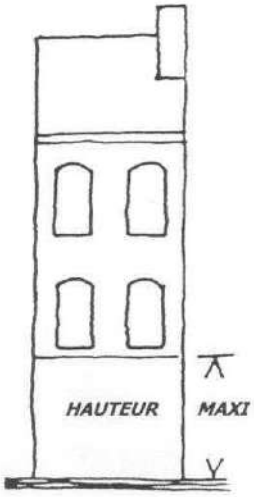
Observez comment sont réalisés les appuis de fenêtres existants : l'arc en brique, le linteau (poutre métallique ou en béton au-dessus de la baie) ou l'encadrement réalisé par l'enduit.
Il est important de respecter l'unité de la façade.

Façades commerciales

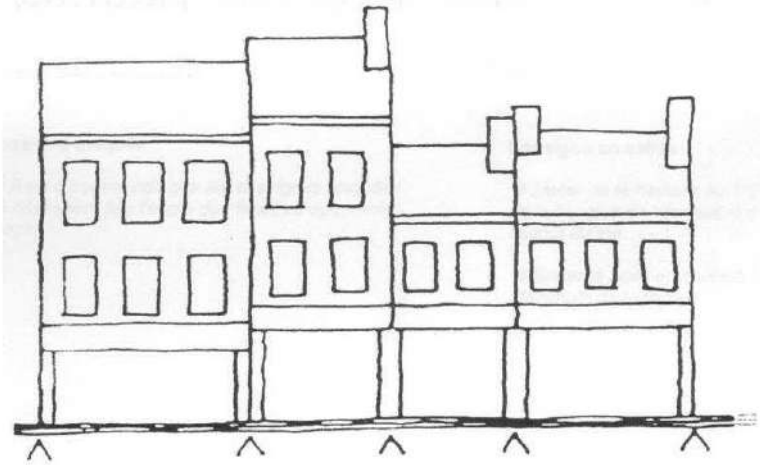
Définition : devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.



Alignements verticaux :
Respecter les rythmes verticaux pour le percement des vitrines.

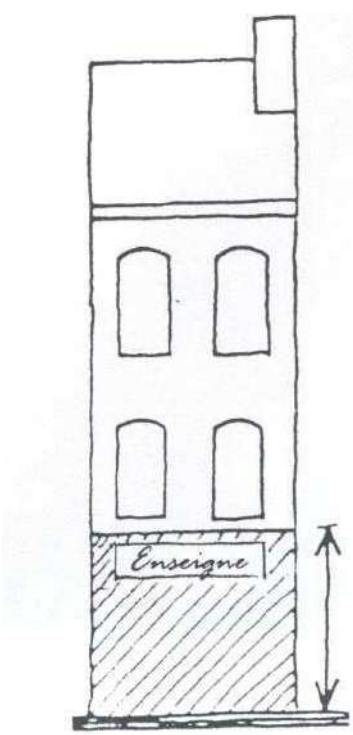


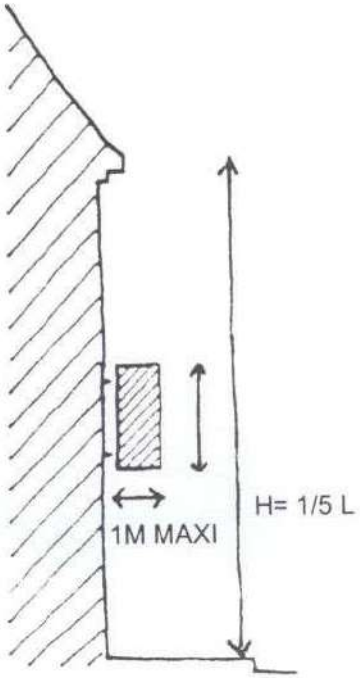
Aménagement des façades :
Ne pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage.



Limites séparatives :
Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Conseil d'implantation des enseignes commerciales





Enseigne plaquée

Il est recommandé que les enseignes plaquées ne dépassent pas l'appui des fenêtres du premier étage.

Enseigne en saillie

Limiter la hauteur au 1/5ème de la hauteur de l'immeuble à l'égout du toit.

Limiter la pose en saillie à 1m maximum de la façade.

Définition de bandeau rappliqué : Tout élément d'enseigne rajouté à l'édifice sans avoir fait l'objet d'une recherche de composition d'ensemble dans le cadre de l'élaboration du projet de construction ou de réfection de façade.

Clôtures:

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Annexe à l'article 12 – Stationnement

a) Estimation des besoins en stationnement à satisfaire à défaut de dispositions normatives.

Lorsque le règlement n'a pas fixé de dispositions normatives pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors à défaut d'assimilation possible avec les constructions pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins.

b) Dispositions particulières.

Des normes de stationnement différentes de celles fixées à l'article 12 peuvent être admises dans les cas suivants :

1) Taux de motorisation faible.

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (exemple : foyers accueillant des personnes âgées, maison de retraite).

2) Activité entraînant des stationnements de courte durée.

Lorsqu'il s'agit de construction abritant des activités qui ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

Annexe à l'article 13
Espaces boisés, espaces verts protégés, obligation de plantation

1) Les espaces boisés classés, plantations d'alignement, parcs, arbres isolées, haies…à conserver, à protéger et à créer au titre de l'article L130-1 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. (…)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

2) L'obligation de planter.

Article R. 421-2-A : Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :
(…)
4° Une ou des vues de coupes précisant l'implantati on de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;
5° Deux documents photographiques au moins permetta nt de situer le terrain dans son environnement proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe (…)
6° Un document graphique au moins permettant d'appr écier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords (…).

L'article 13 du Règlement fixe une superficie minimum d'espaces libres qui doivent être traités en espaces verts paysagers, jardins et / ou potager.

Les prescriptions relatives aux plantations (diversité dans la taille des sujets (arbres, arbustes, essences diversifiées) ont pour souci de renforcer la diversité des paysages urbains, à la fois dans un intérêt esthétique, et écologique.

Guide des espèces végétales et conseils de plantations

Le choix des essences

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité ou des dépôts, plantation agrémentant la circulation piétonnière, les aires de stationnement, la création ou le maintien des espaces verts….), la plantation d'espèces arborescentes et arbustives **variées et adaptées au climat et au sol de la région** est vivement recommandé.

Les espèces énumérées en ci-après n'ont pas pour but de constituer un archétype des essences appropriées mais de définir les végétaux de base pour garantir la diversité et donc la richesse du milieu en accord avec l'environnement végétal préexistant et la faune locale.

Cette énumération comprend une liste de plantations à caractère peu allergisant.

1 - 1 Les Espèces à planter

1-1-1 Les espèces à choisir.

Quel que soit l'aménagement paysager (écran de verdure pour dissimuler des bâtiments à usage d'activité, dépôts, circulation piétonnière, aire de stationnement ou espaces verts communs des lotissements), l'utilisation d'espèces arborescentes et arbustives locales est la plus appropriée. Elles croissent plus vite puisqu'elles se trouvent dans leur milieu naturel, demandent peu de soins et contribuent à renforcer la caractère régional.

Toutefois, la végétation est dépendante du sol dans lequel elle retire les éléments nécessaires à son développement.

Le territoire de Caudry se distingue par le paysage de vastes plateaux cultivés limoneux au sous-sol de craie blanche et entaillés de quelques riots humides.

Les espèces locales de base bien adaptées à ce type de sol sont :

Pour les arbres:

Hêtre
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Frêne commun
Erable champêtre
Merisier
Tilleul

en secteurs plus humides et sols plus ou moins asphyxiants: riots, zones inondables, bassin tampon... :

Saule blanc
Aulne gluttineux
Peuplier tremble

Pour les arbustes et arbrisseaux :

Viorne mancierre
Lierre
Troëne d'Europe
Fusain d'Europe
Neprun purgatif
Noisetier
Cornouiller mâle
Conouiller sanguin
Prunellier
Buis

en secteurs plus humides et sols plus ou moins asphyxiants:

Viorne obier
Saule cendré
Bourdaine

1-1-2 Les Types de plantation.

A ces espèces de base, il sera possible d'associer, suivant les exemples illustrés ci-après des esssences variées en fonction des types de plantation recherchées: les haies libres, les haies taillées, les brise-vents, la bande boisée...

1 - Choisir des espèces adaptées à la taille

CADUCS

Abelia (1)
Bourdaine
Charme commun (2)
Cognassier commun
Cognassier du Japon
Cornouiller sanguin
Erable champêtre
Forsythia
Fusain d'Europe
Hêtre (2)
Noisetier commun ou Coudrier
Nerprun purgatif
Spirée Van Houtte
Viorne lantane
Viorne obier

(1) Semi-persistant
(2) Le Charme et le Hêtre sont "marcescents" : ils gardent leurs feuilles sèches en hiver

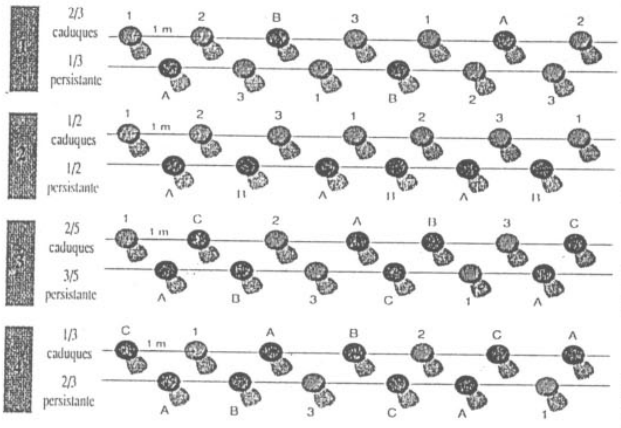
PERSISTANTS

Berberis darwinii
Berberis julianae
Buis
Eleagnus ebbing (3)
Fusain du Japon (3)
Houx
Laurier du Portugal
Laurier tin (4)
Mahonia
Nerprun alaterne (3)
Troène de Californie
Troène de Chine
Troène d'Europe (3)

(3) Bien adapté au front de mer
(4) Sensible au gel inférieur à - 15°

Grimpantes utilisables sur support (grillage, haie morte de Thuya...)
Caduque
Clématites
Persistantes
Chèvrefeuille
Lierres

2 - Quatre dispositions et exemples pour haies taillées



Quantités à commander pour 12m de haie taillée

Caducs	Persistants
1 - 6 Charmes	A - 4 Troènes d'Europe
2 - 6 Erables champêtres	B - 4 Troènes de Chine
3 - 5 Cornouillers	
Caducs	**Persistants**
1 - 5 Noisetiers	A - 6 Troènes d'Europe
2 - 4 Viornes obier	B - 6 Lauriers du Portugal
3 - 4 Erables champêtres	
Caducs	**Persistants**
1 - 3 Spirées Van Houtte	A - 5 Nerpruns alaterne
2 - 4 Viornes obier	B - 5 Lauriers du Portugal
3 - 4 Erables champêtres	C - 5 Houx
Caducs	**Persistants**
1 - 3 Forsythias	A - 5 Berberis julianae
2 - 2 Abélias	B - 5 Troènes d'Europe
3 - 3 Viornes obier	C - 5 Nerpruns alaterne

1 - Choisir des espèces variées (5 à 10 espèces en général)

CADUCS

Espèces déjà conseillées pour haies taillées, et recommandées aussi pour haies libres, à cause de leurs feuillages, floraisons et fructifications décoratifs :

Abelia**
Cognassier du Japon**
Cornouiller sanguin**
Forsythia**
Fusain d'Europe**
Spirée Van Houtte**
Viorne lantane**
Viorne obier**

Y ajouter les espèces suivantes, particulièrement intéressantes en haies libres, et qui, elles, sont moins recommandées en haies taillées car supportant mal la taille stricte :

Althéa (Hibiscus)**
Amélanchier**
Boule de neige**
Buddléa**
Caryopteris*
Cassis fruit*
Chèvrefeuille arbustif*
Corête du Kerria**
Cornouiller mâle***
Cytise***
Deutzia**
Erable ginnala**
Exochorda**
Groseillier fleurs**
Groseillier fruits*
Hydrangea paniculata*
Kolkwitzia*
Lagerstroemia**
Lycet*
Pommier à fleurs*** (résistant à la tavelure)
Potentille*
Rosiers arbustes*
Seringat**
Symphorine fructicosa*
Tamaris***
Weigela**

PERSISTANTS

Toutes les espèces déjà mentionnées pour haies taillées conviennent aussi aux haies libres.
Y ajouter :
Genêts**
Hypericum hidcote*
If (Taxus baccata)***
Lavandin*
Perowskia*

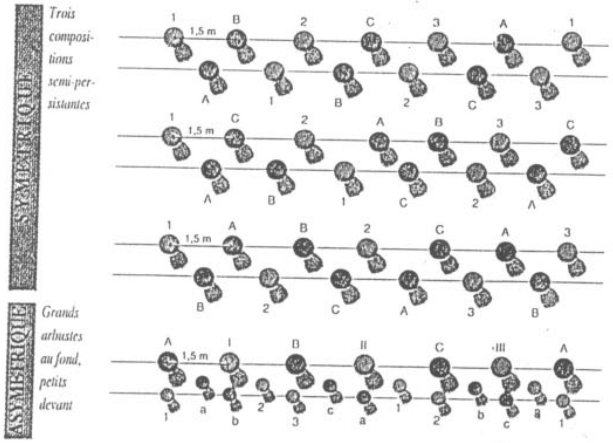
***Pouvant atteindre une grande taille
**De taille moyenne
*De petite taille

2 - Quatre dispositions et exemples pour haies libres

SYMETRIQUE

Trois compositions semi-persistantes

Grands arbustes au fond, petits devant



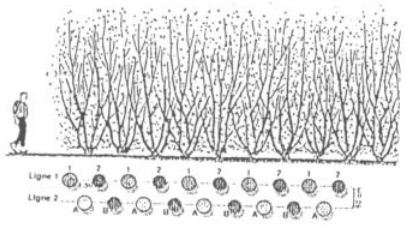
Quantités à commander pour 15 m de haie libre

Caducs	Persistants
1 - 4 Abélias	A - 4 Lauriers du Portugal
2 - 4 Forsythias	B - 4 Nerpruns alaternes
3 - 4 Seringats	C - 4 Troènes d'Europe
Caducs	**Persistants**
1 - 4 Groseilliers à fleurs	A - 4 Genêts
2 - 4 Boules de neige	B - 4 Houx
3 - 4 Weigelas	C - 4 Lauriers du Portugal
Caducs	**Persistants**
1 - 3 Amélanchiers	A - 5 Ifs (Taxus baccata)
2 - 3 Erables Ginnala	B - 5 Troènes d'Europe
3 - 3 Spirées vanhouttei	C - 5 Berberis julianae

Grands arbustes		Petits arbustes	
Caducs	Persistants	Caducs	Persistants
1 - 2 Cerisiers	A - 4 Troènes	1 - 2 Rosiers	A - 4 Hypericum
2 - 2 Lilas	B - 4 Houx	2 - 2 Kérrias	B - 4 Mahonias
3 - 2 Tamaris	C - 4 Lauriers	3 - 2 Wiegelas	C - 4 Lavandins

Le petit brise-vent

uniquement arbustes. Hauteur à terme : 3 à 5 m.



QUANTITÉS À COMMANDER
POUR 12 À 18 M DE PETIT BRISE-VENT

Exemple n°1

Ligne 1* 1 - 6 Charmes
2 - 6 Érables champêtres

Ligne 2* A - 6 Troènes
B - 6 Buis

Exemple n°2

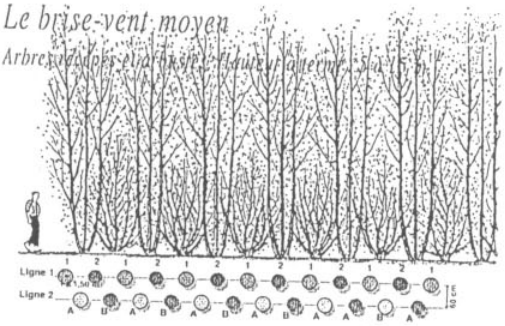
Ligne 1*
1 et 2 - 12 Noisetiers à gros fruits, *2 variétés alternées*

Ligne 2* A - 6 Lauriers du Portugal
B - 6 Houx

** La ligne 1 peut suffire si l'on ne désire pas de renfoncement persistant. Dans ce cas, prévoir 1 m entre chaque plant.*
Si l'on ajoute la ligne 2, on peut espacer davantage : 1,50 m, voire 2 m, mais le garnissage sera plus lent.

Le brise-vent moyen

Arbres et arbustes. Hauteur à terme : 5 à 15 m.



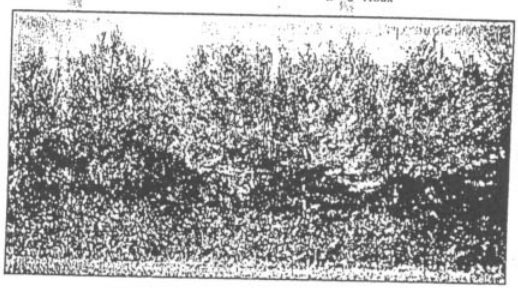
QUANTITÉS À COMMANDER
POUR 12 À 18 M DE BRISE-VENT MOYEN

Exemple n°1

Ligne 1* 1 - 6 Frênes
2 - 6 Noisetiers à gros fruits
Ligne 2* A - 6 Troènes atrovirens
B - 6 Troènes de Chine

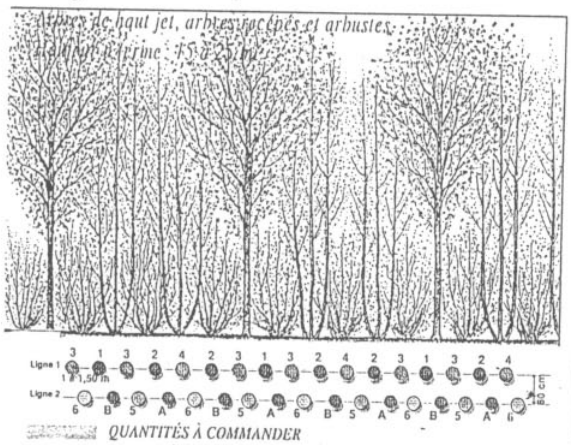
Exemple n°2

Ligne 1* 1 - 6 Ormes résistants
2 - 6 Bouleaux
Ligne 2* A - 6 Lauriers du Portugal
B - 6 Houx



Le grand brise-vent

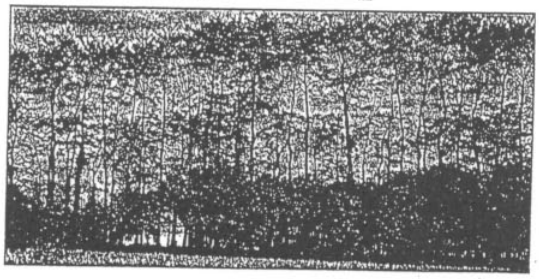
Arbres de haut jet, arbres recépés et arbustes : hauteur à terme : 15 à 25 m.



QUANTITÉS À COMMANDER
POUR 60 À 90 M DE GRAND BRISE-VENT

Ligne 1* 1 - 10 Merisiers ou érables plane ou alternés
2 - 20 Robiniers
3 - 20 Charmes
4 - 10 Érables champêtres

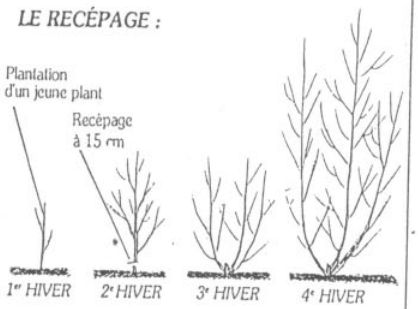
Ligne 2* 5 - 15 Cornouilliers sanguins
6 - 15 Pruneliers
A- 15 Troènes d'Europe
B- 15 Troènes de Chine



Recépage et balivage

Deux techniques de taille des arbres et arbustes communes à toutes les haies

LE RECÉPAGE :

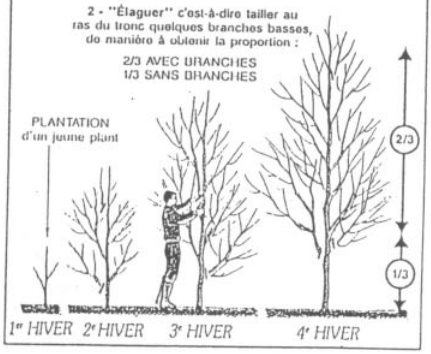


LE BALIVAGE : défourchage + élagage

Chaque année :

1 - "Défourcher" c'est-à-dire ne conserver qu'un seul axe central

2 - "Élaguer" c'est-à-dire tailler au ras du tronc quelques branches basses, de manière à obtenir la proportion :
2/3 AVEC BRANCHES
1/3 SANS BRANCHES



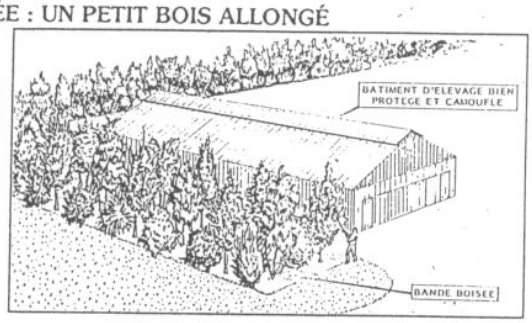
1 - UNE BANDE BOISÉE : UN PETIT BOIS ALLONGÉ

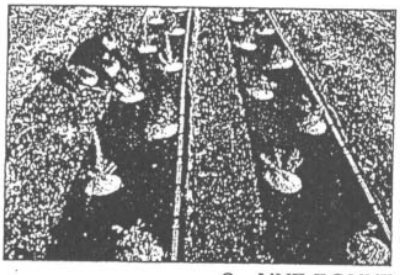
LA MEILLEURE PROTECTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES.

Pour protéger du vent et du froid les bâtiments agricoles, et les insérer dans le paysage, **misez sur l'épaisseur** : ne plantez pas une ligne d'arbres et arbustes, mais quatre lignes décalées (photo 1).

C'est cela, une BANDE BOISÉE ! Un petit bois allongé, composé de 12 à 20 espèces d'arbres et arbustes, caducs et persistants..

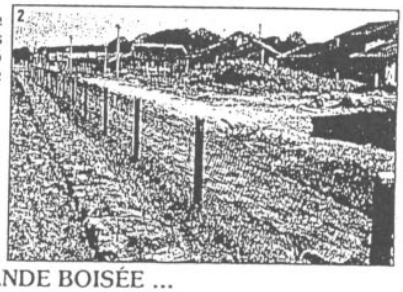
Mais la bande boisée peut aussi trouver place autour des lotissements, des terrains de sport, des zones industrielles, ou encore entre deux jardins, sous forme d'une grosse haie mitoyenne (photo 2).





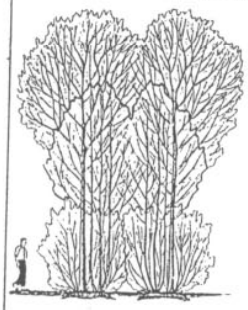
Une bande boisée se plante **sur deux largeurs** de film plastique de 1,25 ou mieux 1,50 m de large (photo 1).

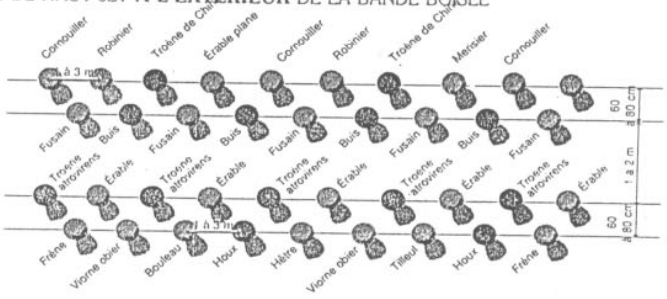
Dans le cas d'une bande boisée **mitoyenne**, le grillage est posé entre les deux films avant le travail du sol et la pose des films (photo 2).



2 - UNE BONNE FORMULE DE BANDE BOISÉE ...

LES ARBRES DE HAUT JET **A L'EXTÉRIEUR** DE LA BANDE BOISÉE





La quantité de jeunes plants nécessaires pour 30 m de bande boisée (avec écarts de 2 m).

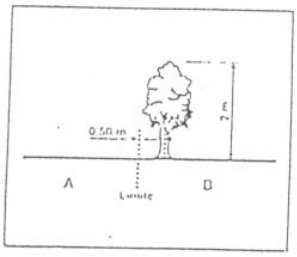
2	Érables plane	2	Bouleaux	4	Troènes de Chine
2	Merisiers	2	Tilleuls	8	Buis à feuilles rondes
2	Frênes	4	Cornouillers	4	Houx
2	Hêtres	8	Fusains d'Europe	8	Troènes d'Europe
2	Robiniers	4	Viornes obier		
2	Aulnes	8	Érables champêtres		

Contraintes juridiques de plantation

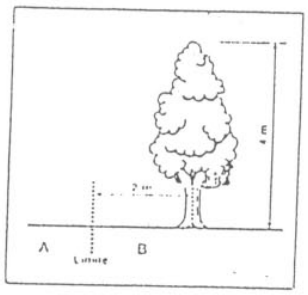
S'il y a accord des deux propriétaires, la haie devient mitoyenne et l'entretien incombe pour moitié aux riverains.

S'il n'y a pas accord, le propriétaire qui plante est tenu aux règles de distances du Code Civil:

. 0,50 m de la limite pour une haie inférieure à 2 m



. 2,00 m de la limite pour une haie dépassant 2 m



Replantations en bordure de chemin

Il faut distinguer :
. chemins ruraux (domaine privé des communes)
. voies communales (domaine public)

- Pour les chemins ruraux:

"Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage (Décret du 18 Septembre 1969)".

. Servitude de visibilité:
Obligation de limiter à 1 m la hauteur de la haie sur 50 m, à partir d'un croisement avec une voie communale, un chemin départemental ou une route nationale et sur certaines parties dangereuses du chemin (désignées par arrêté municipal).

. Obligation d'élagage:
Le riverain doit tailler sa haie à l'aplomb du fossé et éloguer les branches couvrantes jusqu'une hauteur de 4 m. Cela peut être pris en charge par la commune si elle dispose de l'équipement nécessaire.

Il sera cependant préférable de planter des haies buissonnantes à 0,50 m ou 1,0 m du bord d'un fossé pour faciliter son entretien.

- En bordure de voies communales:

Les plantations doivent être créées "à une distance de 2 m de la voie publique si elles dépassent 2 m de hauteur et à 0,5 m dans le cas contraire (d'après le décret du 14 mars 1964).

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

Liste des arbres d'ornementation à caractère peu allergisant

Gérard SULMONT - Jacques RABILLON* – Michel THIBAUDON****

Voici une liste de quelques arbres dont le pollen ne présente pas de pouvoir allergisant connu. Certaines essences sont plus adaptées aux parcs et espaces verts avec des fragilités ou des intérêts différents, d'autres sont plus appropriées aux alignements le long des voies de circulation. Cette liste n'est pas exhaustive, il existe actuellement disponibles chez les horticulteurs de nombreuses variétés originaires de tous pays du monde. Ces plantes souvent originales et très décoratives sont plus ou moins fragiles ou adaptées au sol, climat et environnement de la région. Sont mentionnées ici les espèces les plus couramment rencontrées, région méditerranéenne exclue. Il est toujours recommandé de respecter une certaine diversité lors des plantations pour éviter de trop fortes concentrations polliniques d'une même espèce dans l'air.

GENRE ESPECE	Nom Vernaculaire	Famille	Hauteur Port Feuillage	Observation A : Avantages I : Inconvénients	Habitat	Risque Allergique
ABIES ALBA Plusieurs autres espèces	**Sapin pectiné**	Pinaceae	50 m Pyramidal Persistant	I : Conifères au feuillage triste.	Montagnes Forêts Plantations	0
ACER A. PLATANOIDES A. PSEUDOPLANTANUS A. CAMPESTRE A. MONSPESULANUM .... Très nombreuses espèces introduites (130)	**Erable** **E. plane** **E. sycomore** **E. champêtre** **E. de Montpellier**	Aceraceae	20 à 30 m Varié Caduc le plus souvent	A : Des espèces très décoratives. Feuillage souvent remarquable et coloré En automne.	Espaces verts	1

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

AILANTHUS ALTISSSIMA	**Ailante Faux vernis du Japon**	Simaroubaceae	25 m Colonne large Caduc	A : Croissance rapide, feuillage coloré ornemental. I : Odeur désagréable des feuilles froissées.	Jardins Squares Alignements	0
ARAUCARIA ARAUCANA	**Araucaria (Désespoir des singes)**	Araucariaceae	25 m Pyramidal large Persistant	Pieds mâles et femelles séparées A : Conifère curieux.	Parcs Jardins	1
CATALPA BIGNONIOIDES	**Catalpa de Caroline**	Bignoniaceae	15 m Largement étalé Caduc	Feuilles grandes A : Grandes fleurs blanches. Supporte l'atmosphère des villes.	Cours Places Squares	0
CEDRUS C. DEODARA C. ATLANTICA C. LIBANI	**Cédre de l'Himalaya de l'Atlas du Liban**	Pinaceae	15 - 40 m Selon les espèces étalé souvent Persistant	Conifères à port majestueux A : Feuillage bleu argenté de la sous espèce C. LIBANI ssp. GLAUCA.	Parcs Grands jardins Cimetières	0
CERCIS SILICASTRUM	**Arbre de Judée**	Césalpiniaceae	10 m Arrondi Caduc	A : Abondante floraison rose avant les feuilles. Feuillage léger.	Parcs Jardins	0
GINKGO BILOBA	**Arbre aux 40 écus**	Ginkgoaceae	30 m Conique puis étalé Caduc	Pieds mâles et femelles séparés A : Très beau feuillage jaune d'or à l'automne. Résistance exceptionnelle au feu et à l'atmosphère des ville. I : Mauvaise odeur des « prunes » à maturité.	Parcs Jardins	0

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

GENRE ESPECE	Nom Vernaculaire	Famille	Hauteur Port Feuillage	Observation A : Avantages I : Inconvénients	Habitat	Risque Allergique
GLEDITSIA TRIACANTHOS	**Févier d'Amérique**	Césalpiniaceae	25.m Etalé Caduc	A : Bel arbre au feuillage léger I : Grosse épine (sauf var. « *Inermis* »). Grandes gousses (jusqu'à 40 cm) encombrantes . après leur chute.	Places Parcs	NC
JUGLANS REGIA Plusieurs espèces	**Noyer commun**	Juglandaceae	25 m Etalé Caduc	Croissance lente A : Feuillage aromatique. Certains donnent des noix comestibles.	Parcs Jardins	1
LARIX DECIDUA	**Mélèze**	Pinaceae	40 m Elancé Caduc	Seul conifère de nos contrées à perdre ses feuilles en hiver A : Feuillage léger d'un beau jaune à l'automne. I : Supporte mal l'atmosphère des villes.	Forêts Montagne	0
LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA	**Copalme d'Amérique**	Anacardiaceae	25 m Pyramidal puis bombé Caduc	A : Belles teintes en automne Ornemental. I : Craint les grands froids.	Parcs Alignements	NC
LIRIODENDRON TULIPIFERA	**Tulipier de Virginie**	Magnoliaceae	40 m Colonne large Caduc	Fleurs curieuses en coupe à l'extrémité des branches A : Ornemental. I : Craint les grands froids.	Parcs Jardins	0
MORUS M. NIGRA M. ALBA	**Mûrier noir** **Mûrier blanc**	Moraceae	12 m Etalé Caduc (tardivement)	Pieds mâles et femelles séparés A : Petites grappes charnues comestibles. I : Fruits parfois très abondants et salissants.	Parcs Alignements	1

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

GENRE ESPECE	Nom Vernaculaire	Famille	Hauteur Port Feuillage	Observation A : Avantages I : Inconvénients	Habitat	Risque Allergique
PAULOWNIA TOMENTOSA	**Paulownia**	Scrophulariaceae	15 m Colonne large Caduc	Grandes feuilles vert sombre A : Croissance rapide. Grandes fleurs violacées parfumées avant les feuilles. Bonne résistance à l'atmosphère des villes.	Cours Places Squares	0
PICEA ABIES Plusieurs autres espèces	**Epicea commun**	Pinaceae	40 m Conique Persistant	Aiguilles fines, quadrangulaires A : Culture pour « sapin de Noël ». I : Conifère au feuillage triste sauf variétés « *glauca* ».	Forêts	0
PINUS P. SYLVESTRIS P. NIGRA ..... Nombreuses autres espèces	**Pin** **Pin sylvestre** **Pin noir**	Pinaceae	35 m Conique puis aplati Persistant	Aiguilles groupées par 2, 3 ou 5 I : Conifères au feuillage triste.	Forêts	0
PTERDCARYA X REHDERANA Quelques espèces	**Pterocarya**	Juglandaceae	25 m Etalé Caduc	A : Elégant et vigoureux. Croissance rapide. Feuillage aromatique.	Parcs Squares	1
ROBINIA PSEUDOACACIA	**Robinier faux-acacia**	Fabaceae	15 m Colonne large Caduc	A : Fleurs parfumées. Fixe les terrains. Donne un bois particulièrement résistant aux champignons. I : Drageons parfois envahissants.	Parcs Alignements Proximité des vignes Térils	0
GENRE	Nom Vernaculaire	Famille	Hauteur	Observation	Habitat	Risque

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

ESPECE			Port Feuillage	A : Avantages I : Inconvénients		Allergique
ROSACEAE ORNEMENTALES PRUNUS MALUS PYRUS SORBUS	**Pruniers cerisiers** **Pommiers** **Poiriers** **Sorbiers** **Rosaceae**	Rosaceae	10 à 18 m Varié Caduc	A : souvent à floraison spectaculaire.	Jardins Parcs	1
SOPHORA JAPONICA	**Sophora du Japon**	Fabaceae	20 m Etalé largemant Caduc	A : Fleuri parfois abondamment. Feuillage léger d'un beau vert foncé. I : Peut donner des gousses à pulpe gélatineuse.	Parcs Alignements	0
SEQUOIA SEMPERVIRENS SEQOIADENDRON GIGANTUM	**Séquoia toujours vert** **Séquoia géant**	Taxodiaceae	100 m ! Etroitement conique Persistant	A : Arbres remarquables. I : Ne supporte pas la pollution urbaine	Parcs	0
TAXUS BACCATA	**If**	Taxaceae	20 m Conique Persistant	Pieds mâles et femelles séparés A : Supporte des tailles sévères et répétées. Longévité remarquable (1000 ans). I : Feuillage triste, vert foncé et toxique pour les animaux	Jardins Cimetières	1
AESCULUS HIPPOCASTANUM Avec quelques espèces	**Marronnier**	Hippocastanaceae	25 m Massif Caduc	A : Croissance rapide. Grandes panicules de fleurs blanches marquées de jaune ou de rouge. I : Sensible à la pollution de l'air.	Parcs Grands jardins Avenues	0

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

GENRE ESPECE	Nom Vernaculaire	Famille	Hauteur Port Feuillage	Observation A : Avantages I : Inconvénients	Habitat	Risque Allergique
CASTANEA SATIVA	**Châtaignier**	Fagaceae	30 m Colonne large Caduc	Calcifuge A : Grand arbre ornemental. Châtaignes comestibles. Très grande longévité (500 ans).	Parcs Forêts	1
FAGUS SYLVATICA	**Hêtre**	Fagaceae	30 m Largement étalé si isolé Caduc	A : Bel arbre majestueux à feuilles colorées en automne.	Parcs Espèce forestière importante	2
TILIA T. PLATYPHYLLOS T. CORDATA ..... Plusieurs espèces	**Tileul T. à grandes feuilles T. à petites feuilles**	Tiliaceae	35 m Colonne large Caduc	A : Fleurs parfumées, nectar abondant (miel de tilleul). Inflorescences utilisées en tisane. I : Craint le sel.	Parcs Avenues Espèce forestière	1

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82

R.N.S.A.

Réseau National de Surveillance
Aérobiologique

Si l'on veut éviter d'alimenter l'atmosphère de proximité en pollen susceptible de provoquer des réactions allergiques il faut écarter la plupart des espèces anémogames qui utilisent le vent pour disperser leurs grains de pollen et favoriser les espèces entomogames, fécondées par les insectes.

Les arbres ci dessous produisent un pollen dont le pouvoir allergisant est avéré.

	Risque allergique ≥ 2
• les **bouleaux**, *Betula*	**4**
ainsi que le charme, *Carpinus*	**3**
les aulnes, *Alnus*	**3**
le noisetier, *Corylus*	**3**
• le **cyprès d'Italie**, *Cupressus sempervirens* allergenecités croisées avec d'autres *Cupressus* des *Chamaecyparis*, *Juniperus* et *Thuya*	**4**
• les **frênes**, *Fraxinus*	**3**
• l'**olivier**, *Olea*	**3**
• les **peupliers**, *Populus*	**3**
• les **saules**, *Salix*	**3**
• le **platane**, *Platanus*	**3**
• les **chênes**, *Quercus*	**3**

Risque Allergisant :

2 : moyen - 3 : élevé - 4 : très élevé.

* Institut Pasteur – PARIS
** RNSA – St CLEMENT LES PLACES

Centre Multimédia – La Croix Bayard :
69930 SAINT-CLEMENT LES PLACES
Tél. : 04 74 70 66 79 Fax : 04 74 70 66 82