

DEPARTEMENT DU NORD



COMMUNE DE

ROSULT

(N°INSEE : 59 511)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document corrigé dans
le cadre de la
procédure de révision

APPROBATION
Vu pour être annexé à la DGM du

[Handwritten signature and stamp]
* * *
NORD

Document N° 2

REGLEMENT

Cités 8. Paysages

22. place des Arts 59 600
Maubeuge
Tél. 03-27-63-10-00 Fax.
03-27-63-11-12

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du code de L'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROSULT.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A- Les zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont repérées au plan de zonage par un indice U.

- La zone UA reprend tout le bâti et les extensions à court terme.

Elle comprend un secteur UA1 assorti de prescriptions spécifiques pour le recul des constructions par rapport aux voies, et un secteur UAi soumis à un risque d'inondation.

- La zone UF reprend les entreprises existantes et leurs extensions. Elle comprend un secteur UFp correspondant à un site potentiellement pollué.

- La zone UFa concerne la zone artisanale du Faubourg.

- la zone UL reprend tous les terrains qui sont destinés à une vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

B - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice AU. Elles correspondent à :

La zone 1 AUa : zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

La zone 1AUB : zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités.

C - Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par l'indice A. Elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A comprend un secteur Ai soumis à un risque d'inondation.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N. C'est une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. Elle comprend quatre secteurs : Ne, réservé aux cimetières

Ne, correspondant au site de la station d'épuration

Nh, où les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées. Nj : zone naturelle réservée aux fonds de jardins.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe « tableau des emplacements réservés » ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les caractères et vocation de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie.
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Superficie des terrains.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol.
Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur.
Article 12 : Stationnements.
Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle il s'applique.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme : -> 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A- Par les articles R 111 -2, R 111 -15, R 111 -21, R 111 -4, qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R111 -2) ; compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R111-15) ;
- 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 (article R111-21).

B - Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

PLU de Rosult

-> 2) Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

A - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution des travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L111-10).
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par l'autorité compétente et dont les terrains concernés ont été délimités (article L111-10).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris) l'intérieur de secteurs dits «secteurs sauvegardés», et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).

-3) L'article L421-6 qui précise que:

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

-4) L'article L111-4 qui dispose que :

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

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

III - Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les "servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU:

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4. - PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5. - CLOTURES

Les dispositions des articles L.441.1 à L.441.3 du Code de l'Urbanisme instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

ARTICLE 6. - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211.1 à L.211.7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7. - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, complété par la loi n°92.1444 en date du 31 décembre 1992 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 8. - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par l'existence de carrières souterraines et un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse liée au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction, afin de s'assurer de la portance des sols. La commune est vulnérable aux risques naturels d'inondation. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés au plan de zonage et assortis de prescriptions réglementaires. La commune est concernée par un site potentiellement pollué d'origine industrielle, accueillant la société ACGR. La doctrine relative aux principes de gestion des sites et sols pollués est disponible sur le site www.sites-PQllues.ecologie.gouv.fr.

ARTICLE 9. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Texte en annexe documentaire

Règles générales de l'urbanisme

R111.2

(Décret n° 76.276 du 29 mars 1976) «Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er juillet 2007)

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

R111.3

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er juillet 2007) «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.»

R111.4

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977) " Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er juillet 2007) « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

*R111.14.2

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er juillet 2007). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

***R.111.15**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977 ; D.N. 83-812, 9 septembre 1983 ; D.N. 86-98', 19 août 1986, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS *R.111.21

((Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1 er juillet 2007)

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

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone reprend tous les noyaux urbains existants ainsi que les extensions à court terme. Elle comprend un secteur UA1, destiné à favoriser les aménagements paysagers en bordure de voie et un secteur UAi soumis à un risque d'inondation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

La création de nouveau siège d'exploitation agricole,

Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances, les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),

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

les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,

Le camping et le stationnement de caravanes,

Les terrains de camping et de caravanage aménagés,

Les parcs résidentiels de loisirs,

L'ouverture de toute carrière,

Les garages en sous-sol.

En outre, dans le secteur UAi, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées sont interdits.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les piscines privées sur la même unité foncière
- Les plans d'eau, sur la même unité foncière que l'habitation
- Les caves, sous réserve qu'elles soient étanches
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante
- La reconstruction à l'identique après sinistre

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe), sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.. Et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les accès aux parcelles situées rue du Général Koenig entre la rue de la Place et la rue du Grand Rosult seront obligatoirement situés rue du Grand Rosult ou rue de la Place.

2 - Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

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

Le recul de tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal devra respecter une distance comprise entre 8 mètres minimum et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie. Dans le secteur UA1, ce recul devra être compris entre 16 mètres minimum et 23 mètres maximum de l'emprise de la voie.

Ce recul peut être porté à 25 mètres si la parcelle a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres ou pour se mettre à l'alignement des constructions voisines.

Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade (ou pignon) avant de la construction, et ce recul est ramené à trois mètres minimum pour la façade (ou pignon) donnant sur l'autre voie.

PLU de Rosult

Les constructions peuvent s'implanter en façade à rue ou en pignon à rue.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie de desserte la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.

A l'extérieur de la bande de 30 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

Les extensions peuvent ne pas respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives définie au seul cas où l'extension est implantée dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% compte tenu des constructions existantes sur l'unité foncière. Si la limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes peut être admise dans la limite de 30 m² (20 m² d'extension + 10 m d'habitabilité).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles, aménageables ou non.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 12 mètres sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, ni aux équipements publics.

PLU de Rosult

Dans tous les cas, la cote de seuil finie du premier plancher des constructions autorisées devra être comprise entre 0,40 mètre et 0,60 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée ou au-dessus du niveau du terrain naturel

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Ainsi dans la plupart des cas, l'usage des matériaux traditionnels, briques et tuiles, pourra être imposé (à l'exception des bâtiments publics).

Dispositions particulières

- Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux de type brique, tuiles ou ardoises, avec possibilité d'intégrer en faible proportion d'autres matériaux.

- Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des serres et des vérandas pour lesquelles le bois, le verre, l'aluminium et le PVC sont autorisés.

- Les abris de jardin en bois sont autorisés.

- Les pentes des toitures de constructions à usage d'habitation principale doivent être supérieures ou égales à 30°. Coyaux ou brisis sont tolérés.

Les toitures des nouvelles constructions doivent comporter au moins deux versants symétriques.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes et s'intégrer au milieu environnant.

- Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, en façade avant et en limite séparative jusqu'à la façade arrière de l'habitation :

-

Soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale, d'une hauteur maximum de deux mètres ;

-Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas dépasser une hauteur de deux mètres. Un mur d'intimité peut être édifié à partir de la façade arrière de la construction principale et sur une longueur de 6 mètres maximum. Il doit être réalisé en matériaux identiques à ceux de la construction principale et ne doit pas excéder deux mètres de hauteur.

En cas de sinistre sur un mur existant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

- Les constructions à usage d'activité agricole doivent être :

Soit en bardage de teinte foncée et mate

Soit en bardage de bois traité avec un soubassement en parpaings ou béton enduits.

- Les constructions à usage d'activité commerciale, de type supérette, pourront être réalisées en matériaux autres que la brique et la tuile.

- Sont interdits :

Les imitations de matériaux (à l'exception des panneaux-tuiles qui peuvent être utilisés pour les extensions et les annexes) les tôles ondulées

PLU de Rosult

- Les toitures terrasses sur les constructions principales et à l'exception des bâtiments publics les garages en sous-sol
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

1 - Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150 m² de bureaux

Normes minimales concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat	1 par logement
Industrie, bureaux, artisanat	1 pour de 10 emplois
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce	1 pour 200 m ² de surface de vente

Normes minimales concernant le stationnement des Locaux	Places de vélo
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 pour 10 utilisateurs simultanés
pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété	

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 500 m².

- pour les constructions à usage industriel : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé

- à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- soit justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation.

PLU de Rosult

- soit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.322-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou engazonnées. Les haies et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôture, écran de verdure, aire de stationnement ou espace vert...) les plantations doivent être composées essentiellement d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

La superficie réservée aux espaces verts devra au moins être égale à 10% de la superficie du terrain.

L'insertion des bâtiments agricoles et des ouvrages de gestion de l'eau dans le site doit être assuré par un aménagement paysager (plantations, masque de verdure...)

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle comporte un secteur UFp, correspondant à un site potentiellement pollué.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UF2.

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

Ne sont admises que les constructions et installations suivantes :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- dans le secteur UFp, en raison du potentiel de pollution des terrains, des études de sols doivent être menées au préalable à toute nouvelle implantation.

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe), sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE

UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), correspondre à la destination de l'installation, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

PLU de Rosult

Dans la portion de zone UF située le long de la rue du Nouveau Jeu et de la rue de la Vallée, les accès seront obligatoirement positionnés rue de la Vallée.

2 - Voirie :

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une plate-forme (trottoirs compris) inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les tons inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE UF 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait sur l'alignement à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade (ou pignon) avant de la construction, et ce recul est ramené à trois mètres minimum pour la façade (ou pignon) donnant sur l'autre voie.

Les constructions peuvent s'implanter en façade à rue ou en pignon à rue.

Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins six mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructible.

- à l'extérieur de cette bande :

- lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

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

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage de bureaux ou d'habitation.

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de la construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance (comptée horizontalement) qui la sépare de l'alignement opposé (hauteur de la construction inférieure ou égale à la largeur de la voie).

Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien etc...

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Clôtures :

En façade et en limite séparative jusqu'à la façade avant du bâtiment, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de deux mètres.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150 m² de bureaux.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 10 % de la superficie de chaque terrain.
- en bordure de zone, des arbres de haute tige doivent être plantés.
- les arbres et arbustes, isolés ou en alignement, ainsi que les haies, doivent être constituées essentiellement d'essences locales (voir liste en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui concerne la zone artisanale du Faubourg.

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

ARTICLE UFa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UFa2.

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

Ne sont admises que les constructions et installations suivantes :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

PLU de Rosult

- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe), sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UFa 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

2 - Voirie :

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une plate-forme (trottoirs compris) inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UFa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur

PLU de Rosult

fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UFa 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE UFa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait sur l'alignement à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade (ou pignon) avant de la construction, et ce recul est ramené à trois mètres minimum pour la façade (ou pignon) donnant sur l'autre voie.

Les constructions peuvent s'implanter en façade à rue ou en pignon à rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformation ou d'extension dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UFa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre, ni pour la transformation sur place de bâtiments existants, et ce dans la mesure où la hauteur des bâtiments transformés ou à reconstruire n'excède pas celle des bâtiments existant actuellement.

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

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage de bureaux ou d'habitation.

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UFa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UFa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien etc...

ARTICLE UFa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Clôtures :

En façade et en limite séparative jusqu'à la façade avant du bâtiment, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de deux mètres.

ARTICLE UFa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 à 150 m² de bureaux.

ARTICLE UFa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.
- en bordure de zone, des arbres de haute tige doivent être plantés.
- les arbres et arbustes, isolés ou en alignement, ainsi que les haies, doivent être constituées essentiellement d'essences locales (voir liste en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UFa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone reprend tous les terrains à vocation sportive, culturelle et de loisirs de la commune.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UL2.

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

Sont admises :

- les constructions et les équipements liés aux installations sportives, culturelles et de loisirs.

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UL 3 - ACCES ET

VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.. Et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

PLU de Rosult

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement mais en cas de recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à cinq mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 427.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité (lotissements).
- à l'extérieur de cette bande :
- lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes et s'intégrer au milieu environnant.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Normes minimales concernant le stationnement des vélos

Locaux	Places de vélo
Habitat	1 par logement
Industrie, bureaux, artisanat	1 pour de 10 emplois
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce	1 pour 200 m ² de surface de vente
ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Locaux	Places de vélo
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 pour 10 utilisateurs simultanés

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE 1 AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1 AUa 2.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

Les constructions autorisées sous forme d'opérations d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

L'habitat et les activités non nuisantes qui en sont le complément normal, sous réserve de s'inscrire dans un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone

Les clôtures sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 1 AUa 11

Les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes

Les aménagements et le changement de destination des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.. Et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXAlimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.**a) Eaux usées domestiques**

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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

Les réseaux électrique et téléphonique doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voirie.

ARTICLE 1 AUα 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE 1 AUα 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation principale doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, cette disposition ne s'applique que pour la façade (ou pignon) avant de la construction, et ce recul est ramené à trois mètres minimum pour la façade (ou pignon) donnant sur l'autre voie.

Les constructions peuvent s'implanter en façade à rue ou en pignon à rue.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE 1 AUα 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais intérieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité.

- à l'extérieur de cette bande :

- Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite d'emprise des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1 AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles aménageables ou non. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public.

ARTICLE 1 AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR Principe

général

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

Dispositions particulières

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux de type brique, tuiles ou ardoises, avec possibilité d'intégrer en plus faible proportion d'autres matériaux.
- Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique doivent être réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des serres et des vérandas, pour lesquelles le bois, le PVC, l'aluminium et le verre sont également autorisés.
- Les abris de jardin en bois sont autorisés.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales de la construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, en façade avant et en limite séparative jusqu'à la façade arrière de l'habitation :

- Soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie végétale, d'une hauteur maximum de deux mètres ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas dépasser une hauteur de deux mètres. Un mur d'intimité peut être édifié à partir de la façade arrière de la construction principale et sur une longueur de 6 mètres maximum. Il doit être réalisé en matériaux identiques à ceux de la construction principale et ne doit pas excéder deux mètres de hauteur.

- Sont interdits :

- Les imitations de matériaux les tôles ondulées
- Les toitures terrasses sur les constructions principales et à l'exception des bâtiments publics les garages en sous-sol

Les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE 1AUα 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette réalisée, avec un minimum de 2 places par logement, sur la parcelle. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les bâtiments à usage d'activités repris à l'article 1AU2 :

Il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette créée pour ces locaux.

ARTICLE 1 AUα 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins être égale à 10% de la superficie du terrain.

Dans tous les cas les plantations devront être composées essentiellement d'essences arborescentes et arbustives locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE TAUα 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1Aub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'extension de la zone d'activités de Sars-et-Rosières. Elle est exclusivement réservée à l'implantation d'entreprises.

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

ARTICLE 1Aub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1 Aub 2.

ARTICLE 1Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone,

Les établissements à usage de services, tertiaires et de commerces de gros, Les aires de stationnement inhérentes au secteur,

Les dépôts liés à l'activité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à l'environnement et qu'ils soient réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet, respectant les mesures de confinement et particulièrement bien intégrées au milieu environnant à l'aide de plantations les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance d'installations,

Le commerce de gros, à l'exclusion du commerce de détail, sauf dans le cas où celui-ci, tout en étant minoritaire par rapport à l'activité principale de production, est connexe à une activité de production autorisée dans la zone

Les clôtures sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 1 Aub 11, Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

Exhaussements et affouillements liés aux constructions et installations diverses autorisées (bassins de rétention, plans d'eau, etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1Aub 3 -

ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1) Accès

Tout accès direct à la RD 35 est interdit.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, etc.... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Les lots contigus au giratoire ne pourront avoir un accès direct au giratoire de la RD 35. Leur accès sera distant d'au moins 25 mètres de l'extérieur du giratoire.

Si les accès doivent permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds, ils devront être aménagés de façon que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voirie de la zone, notamment en assurant une bonne visibilité.

Les lots contigus au giratoire ne pourront avoir un accès direct au giratoire de la RD 35. Leur accès sera distant d'au moins 25 mètres de l'extérieur du giratoire.

2) Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques techniques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tours.

Il est imposé d'établir les voiries à une cote minimale de 18,50 m IGN69 afin de tenir compte de la crue centennale.

ARTICLE 1 AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau ; il doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

En cas d'insuffisance de la capacité d'adduction en eau par le réseau public, un forage peut être réalisé. Il doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des autorités compétentes. Des équipements de protection du réseau public seront alors mis en place contre les refoulements éventuels : clapets anti-retour, etc.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3) Distribution électricité téléphone

Dans toutes les opérations, tous les réseaux, y compris les branchements, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AUB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

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

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 50 m, par rapport à l'axe de l'autoroute,
- 70 m, par rapport à l'axe des bretelles, -15 m,
- par rapport à l'axe de la RD 35,
- 10 m de l'emprise des voiries internes de la zone.
- 10 m de l'emprise des berges du courant de l'hôpital

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres. Cette même distance ne sera jamais inférieure à 10 mètres par rapport aux limites extérieures de la ZAC de SARS ET ROSIERES.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE 1 AUB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de chaque parcelle.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la construction des bâtiments il est imposé une cote minimum de 18,80 mètres NGF.

Par rapport au niveau moyen du seuil du bâtiment :

La hauteur maximum des bâtiments à usage de bureaux est fixée à R+1+ combles,

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'activités est fixée à 13 mètres, sauf justifications techniques ou bâtiments de faible emprise.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Principe

général

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

De préférence, les façades ouvertes et les bureaux seront disposés côté voies publiques (autoroute A 23, RD 35, voies publiques de la zone).

Dispositions particulières

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent rester apparents.

Des bétons peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les couleurs autorisées, pour les façades, lorsqu'elles ne sont pas édifiées en briques traditionnelles rouges, ont des teintes claires, beige clair, beige rosé clair, gris clair, gris métallisé clair. Ces couleurs occuperont un minimum de 80% de la surface des façades. Les 20 % complémentaires seront soit de la même couleur (façade uniforme), soit d'une couleur libre pour souligner un détail architectural. Toutes les couleurs sont autorisées pour les menuiseries.

1) Annexes aux bâtiments

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie architecturale de matériaux et de couleurs avec la construction principale édifiée.

Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures, citernes à gaz ou à mazout, station de traitement, etc... sont interdits en façade publique (autoroute A23, RD 35, RD 953, voies publiques de la zone), sauf dispositif permettant de les masquer (mouvements de terre, plantations, etc.) depuis les espaces publics cités.

Les postes électriques doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans toute la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux. A défaut, ils seront soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur au sol n'excède pas 3 mètres.

2) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages en panneaux rigides treillis soudé plastifié blanc d'une hauteur maximale de 2 mètres sans mur bahut, doublée obligatoirement d'une haie d'essences locales.

Le long des « courants », la clôture sera implantée à 6,00 m de recul de la limite d'emprise des berges.

3) Entrées

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles permettent l'accompagnement des portes et portails d'accès aux parcelles et l'intégration des coffrets techniques. Elles seront également d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ces clôtures auront des matériaux et un aspect similaires aux caractéristiques du bâtiment de la parcelle. Leur longueur totale ne pourra excéder 6 mètres par parcelle.

ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques de desserte. Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour permettre le stationnement des véhicules liés à l'exploitation de l'entreprise, de livraison, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées afin de permettre l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service, sans débordement sur le domaine public.

ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les propriétaires des parcelles sont tenus, à l'intérieur des limites de leur terrain, de réaliser et d'entretenir des espaces verts d'accompagnement (plantations, engazonnement) dont la superficie ne peut être inférieure à 20% de la surface des parcelles.

Les marges de recul par rapport à l'autoroute A 23 et à la RD 35 doivent être traitées en espaces verts plantées et/ou engazonnées.

Les arbres et arbustes, isolés ou en alignement, doivent être constitués essentiellement d'essences régionales, en harmonie avec la végétation de la plaine de la Scarpe et du Parc Naturel Régional.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées par des plantations arbustives ou arborescentes d'essences régionales. Une partie des plantations sera sous forme d'îlots. L'implantation des arbres sera privilégiée en périphérie de la zone de stationnement. Ces arbres seront préférentiellement plantés dans les secteurs non constructibles de la parcelle.

1) Fossés et courants

Lorsque les fossés et les « courants » existants pourront être conservés, leur végétation sera préservée (y compris la végétation herbacée).

Lorsque les fossés et les « courants » devront être déviés, ces derniers seront obligatoirement plantés selon le principe suivant : une rangée d'arbres sur une rive, des plantes aquatiques. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et de plantes aquatiques adaptées.

2) Plantations des parcelles

En limites mitoyennes, une bande arbustive constituée de deux rangées d'arbustes d'essence locale, plantés en quinconce sera réalisée à côté de la clôture.

En limite de zone, une plantation d'arbres tige composée d'essences locales (charmes, saules, frênes, érables ou aulnes...) sera mise en œuvre par groupes de 3, 5 ou 7 arbres.

En façade avant, chaque propriétaire réalisera une clôture doublée d'une haie de charme de 2 m de hauteur.

Toutes les plantations devront être composées essentiellement d'essences locales conformément aux recommandations du Parc Naturel Régional Scarpe - Escaut. (Cf. annexe : « Espèces locales recommandées par le PNR Scarpe Escaut »).

En complément des dispositions citées ci-dessus, obligation sera faite au propriétaire de parcelles de planter au minimum un arbre tige d'essence locale pour 100 m² de surface minérale créée (parking, voirie ou zone de stockage...) et ceci à la mesure de l'avancement des opérations d'aménagement. Ces arbres seront préférentiellement plantés dans les secteurs non constructibles de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

En outre, dans le secteur Ai, toute construction est interdite, de même que les remblais.

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

1- Rappel :

Les bâtiments d'élevage agricoles doivent respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2 - Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment principal d'exploitation.

Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole, comme les ateliers de transformation, les locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation ou les fermes-auberges.

Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :

à usage d'hébergement (chambre d'hôtes, gîte rural, chambre d'étudiants...)

à usage d'activité d'accueil ou de loisirs, à usage d'activité commerciale, de service ou artisanale. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

Le camping à la ferme et les constructions qui y sont liées (sanitaires...) dans la limite de six tentes et de trois mois par an.

Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation agricole et leurs annexes dans la limite de 100 m² de surface hors œuvre nette d'extension ou annexe.

Les affouillements et exhaussements liés aux travaux hydrauliques et d'irrigation.

La reconstruction à l'identique après sinistre.

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), correspondre à la destination de l'installation, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une habitation se situe sur une parcelle à l'angle d'une voie principale et d'un chemin, ses accès et sa façade devront être situés sur la route principale.

2 - Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Pour tout changement de destination, l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

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

Les constructions et installations neuves doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des CD 35, 66, 127, 427, 953, 955. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant où la construction pourra être en prolongement de l'existant.
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6

PLU de Rosult

- à l'extérieur de cette bande :

. lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

. lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

. lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension de l'habitation existante.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles aménageables ou non.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Dispositions particulières

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux de type brique, tuiles ou ardoises, avec possibilité d'intégrer en plus faible proportion d'autres matériaux.

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique doivent être réalisés en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes et s'intégrer au milieu environnant.

Les constructions à usage d'activité agricole doivent être :

Soit en bardage de teinte foncée et mate

Soit en bardage en bois avec un soubassement en parpaings ou béton enduits, soit présenter différents matériaux sur un même pan de façade, tels que bois, maçonnerie enduite, acier ou tôles laquées. Les toitures des constructions à usage d'activité agricole doivent être de teinte sombre.

Les clôtures non agricoles ni forestières doivent être constituées, en façade avant et en limite séparative jusqu'à la façade arrière de la construction :

Soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie végétale;

Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les imitations de matériaux sont interdites, ainsi que les tôles et les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager (plantations essentiellement d'essences locales, voir liste en annexe) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Naturelle

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation. Elle comprend quatre secteurs :

Nc, correspondant au cimetière communal ;

Ne, sur le site de la station d'épuration ;

Nh, où les annexes et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées.

Nj réservé au fonds de jardin.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, secteurs y compris sont autorisées :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation du sol admises.
- les affouillements liés aux travaux hydrauliques agricoles
- les huttes de chasse et de pêche.

En outre.

Dans le secteur Nc sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement du cimetière. **Dans le**

secteur Ne sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur Nh sont autorisées :

- Les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 80 m² de SHON sous réserve que cela ne génère pas une seconde habitation. Ces extensions et annexes peuvent avoir une vocation d'habitat, de commerce, de gîte rural ou d'activité non nuisante.

- Les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale. **Dans le**

secteur Nj sont autorisés :

- les annexes isolées non habitables telles que les abris de jardin, garage, remise, piscine...

Les constructions nouvelles exposées aux bruits des infrastructures classées comme axes nuisants (voir annexe), sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.), correspondre à la destination de l'installation, et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une habitation se situe sur une parcelle à l'angle d'une voie principale et d'un chemin, ses accès et sa façade devront être situés sur la route principale.

2 - Voirie

La voirie doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau ; il doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. A défaut de réseau l'alimentation peut être réalisée, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

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

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

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

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Implantation par rapport à l'autoroute A23 :

Toute construction devra observer un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute, en vertu de l'article L 111 1-4 du Code de l'Urbanisme.

- Implantation par rapport aux autres voies :

Toute construction devra observer un recul de 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie. Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, cette disposition ne que pour la façade (ou pignon) avant de la construction, et ce recul est ramené à trois mètres minimum pour la façade (ou pignon) donnant sur l'autre voie. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres. Toutefois, la construction des bâtiments en limite séparative est autorisée dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions autorisées est limitée à un étage, plus un niveau de combles (aménageables ou non) sur rez-de-chaussée (R+I+combles maximum).

ARTICLE N 1 1 - ASPECT EXTERIEUR**Principe général**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique, seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des serres et des vérandas pour lesquelles le verre, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés.

- Les abris de jardin en bois sont autorisés.

- Les clôtures doivent être constituées, en façade avant et en limite séparative jusqu'à la façade arrière de la construction :

Soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de deux mètres, éventuellement doublé d'une haie végétale ;

Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne devant pas excéder deux mètres de hauteur.

Un mur d'intimité peut être réalisé à partir de la façade arrière de la construction principale et sur une longueur maximale de 6 mètres. Il doit être réalisé en matériaux identiques à ceux de la construction principale et ne pas excéder 2 mètres de hauteur.

- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes et s'intégrer au milieu environnant.

En cas de sinistre sur un mur existant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Sont interdits :

Les imitations de matériaux les
tôles ondulées

Les toitures terrasses sur les constructions principales et à l'exception des bâtiments publics les garages en sous-sol

Les pastiches d'architecture étrangère à la région.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou engazonnées. Les haies et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

PLU de Rosult

Quel que soit l'aménagement paysager (clôture, écran de verdure, aire de stationnement ou espace vert...) les plantations doivent être composées essentiellement d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Il doit être réalisé un rideau d'arbres de haute tige autour des extensions de bâtiments agricoles.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE VI

Définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisé en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts e l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE R.112.2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

1. Des surfaces de plancher hors œuvre es combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
2. Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
3. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;
4. Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
5. D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPLACEMENTS RESERVESARTICLE L 123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

1. A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
2. A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
3. A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L. 123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

ARTICLE L.I.23.1 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

TITRE VII

Annexe

Liste des essences locales pouvant être recommandées dans le cadre des documents d'urbanisme

Arbres et arbustes à feuilles caduques Arbustes

pour constitution de haies

Aubépine (*Crataegus monogyna*) (soumise à autorisation)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Eglantier (*Rosa canina*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
 Néflier (*Mespilus germanica*)
 Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Orme résistant (*Ulmus résista*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
 Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres à utiliser davantage en isolé

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Bouleau verrugueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
 Chêne pédoncule (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Néflier (*Mespilus germanica*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)
 Orme résistant (*Ulmus résista*)
 Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
 Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
 Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

Haie et arbres isolés

Hêtre (*Fagus sylvatica*) Charme
 (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants Haie

Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) **Haie et arbres isolés**
 Houx (*Hex aquifolium*)

Plantes grimpantes

Lierre (*Hedera hélix*)
 Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
 Houblon (*Humulus lupulus*)
 Glycine (*Wistéria sinensis*)
 Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
 Chèvrefeuille (*Lonicera*)

