PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement du Plan de Secteur Règlementaire n°3

Incluant les communes de Bousignies, Brillon, Hasnon, Millonfosse, Rosult et Sars-et-Rosières

Pièce n° 4-A

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
APPROUVEE LE 16/12/2024

La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération
Inventons le futur de notre territoire

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
2015>2030

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES 12
1.1 Préambule 13
1.2 Champ d'application territorial 14
1.3 Portée règlementaire à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 15
1.4 Division du territoire en zone 16
1.5 Adaptations mineures 16
1.6 Modalités d'application du règlement 17
1.6.1 Dérogations 17
Le plan de zonage 17
Le Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (PPPAUP) 17
Le cahier des emplacements réservés 17
Le dossier « Annexes » 17
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 17
1.7 Structuration du règlement 18
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 20
RAPPEL PREALABLE 21
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 24
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 24
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 24
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24
Article 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 24
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 24
Article 11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 24
2.4 Stationnement 25
Article 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement 25
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 27
Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées 27
Article 14 : Desserte par les réseaux 28
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES 32
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 35
Article UA-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 35
Article UA-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 36
Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 37

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 37
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 37
Article UA-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 37
Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 38
Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 39
Article UA-7 : Emprise au sol des constructions 39
Article UA-8 : Hauteur maximale des constructions 39
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 40
Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 40
Article UA-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 44
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 44
Article UA-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 44
2.4 Stationnement 45
Article UA-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 45
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 46
Article UA-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 46
Article UA-14 : Desserte par les réseaux 46
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 47
Article UB-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 48
Article UB-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS 48
Article UB-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 48
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 49
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 49
Article UB-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 49
Article UB-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 49
Article UB-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 50
Article UB-7 : Emprise au sol des constructions 51
Article UB-8 : Hauteur maximale des constructions 51
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 52

Article UB-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 56
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 56
Article UB-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 56
2.4 Stationnement 56
Article UB-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 56
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 57
Article UB-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 57
Article UB-14 : Desserte par les réseaux 57
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 59
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 60
Article UE-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 61
Article UE-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 61
Article UE-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 62
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 62
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 62
Article UE-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 62
Article UE-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 63
Article UE-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 63
Article UE-7 : Emprise au sol des constructions 64
Article UE-8 : Hauteur maximale des constructions 64
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 64
Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 64
Article UE-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 67
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 68
Article UE-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 68
2.4 Stationnement 69
Article UE-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 69
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 70
Article UE-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 70
Article UE-14 : Desserte par les réseaux 70

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 71
Article UEb-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 72
Article UEb-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 72
Article UEb-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 73
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 73
Article UEb-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 73
Article UEb-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 74
Article UEb-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 75
Article UEb-7 : Emprise au sol des constructions 75
Article UEb-8 : Hauteur maximale des constructions 75
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76
Article UEb-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 76
Article UEb-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 79
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 79
Article UEb-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 79
2.4 Stationnement 80
Article UEb-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 80
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 81
Article UEb-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 81
Article UEb-14 : Desserte par les réseaux 81
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 82
Article UEd-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 83
Article UEd-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 83
Article UEd-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 84
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 84
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 84
Article UEd-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 84
Article UEd-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 85

Article UEd-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 86
Article UEd-7 : Emprise au sol des constructions 86
Article UEd-8 : Hauteur maximale des constructions 86
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
Article UEd-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 87
Article UEd-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 90
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 90
Article UEd-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 90
2.4 Stationnement 91
Article UEd-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 91
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 92
Article UEd-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 92
Article UEd-14 : Desserte par les réseaux 92
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 93
Article UEv-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 94
Article UEv-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 94
Article UEv-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 95
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 95
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 95
Article UEv-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 95
Article UEv-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 96
Article UEv-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 96
Article UEv-7 : Emprise au sol des constructions 97
Article UEv-8 : Hauteur maximale des constructions 97
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 98
Article UEv-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 98
Article UEv-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 99
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 99
Article UEv-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 99
2.4 Stationnement 100

Article UEv-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 100
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 101
Article UEv-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 101
Article UEv-14 : Desserte par les réseaux 102
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES 103
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 105
Article UJ-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 106
Article UJ-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS 106
Article UJ-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 106
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 106
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 106
Article UJ-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 106
Article UJ-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 106
Article UJ-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 107
Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions 107
Article UJ-8 : Hauteur maximale des constructions 107
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 107
Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 107
Article UJ-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 108
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 108
Article UJ-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 108
2.4 Stationnement 109
Article UJ-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 109
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 109
Article UJ-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 109
Article UJ-14 : Desserte par les réseaux 109
TITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 110
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 112
Article AU1-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 113
Article AU1-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS 113
Article AU1-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 113

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 114
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 114
Article AU1-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 114
Article AU1-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 114
Article AU1-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 115
Article AU1-7 : Emprise au sol des constructions 115
Article AU1-8 : Hauteur maximale des constructions 115
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 116
Article AU1-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 116
Article AU1-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 120
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 120
Article AU1-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 120
2.4 Stationnement 120
Article AU1-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 120
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 121
Article AU1-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 121
Article AU1-14 : Desserte par les réseaux 122
TITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 123
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 124
Article A-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 125
Article A-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 125
Article A-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 126
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 127
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 127
Article A-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 127
Article A-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives 127
Article A-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 128
Article A-7 : Emprise au sol des constructions 129
Article A-8 : Hauteur maximale des constructions 129
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 130

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 130
Article A-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 133
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 133
Article A-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 133
2.4 Stationnement 134
Article A-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 134
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 134
Article A-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 134
Article A-14 : Desserte par les réseaux 134
TITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 135
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 138
Article N-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 138
Article N-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 139
Article N-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 139
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 140
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 140
Article N-4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 140
Article N-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives 140
Article N-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 141
Article N-7 : Emprise au sol des constructions 141
Article N-8 : Hauteur maximale des constructions 141
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 142
Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 142
Article N-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 145
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 146
Article N-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 146
2.4 Stationnement 146
Article N-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 146
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 146
Article N-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 146
Article N-14 : Desserte par les réseaux 146

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 148
Article NL-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 149
Article NL-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions 149
Article NL-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 149
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 149
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 149
Article NL-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 149
Article NL-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives..... 150
Article NL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 151
Article NL-7 : Emprise au sol des constructions 151
Article NL-8 : Hauteur maximale des constructions..... 151
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 152
Article NL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 152
Article NL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale..... 154
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 155
Article NL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 155
2.4 Stationnement..... 155
Article NL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 155
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 155
Article NL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 155
Article NL-14 : Desserte par les réseaux..... 156
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 157
Article NS-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites 158
Article NS-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions..... 158
Article NS-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle 158
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 159
2.1 Volumétrie et implantation des constructions 159
Article NS-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques 159
Article NS-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives..... 159

Article NS-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 160
Article NS-7 : Emprise au sol des constructions 160
Article NS-8 : Hauteur maximale des constructions 160
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 161
Article NS-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 161
Article NS-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale 164
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 164
Article NS-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 164
2.4 Stationnement 164
Article NS-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement 164
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX 165
Article NS-13 : Desserte par les voies publiques ou privées 165
Article NS-14 : Desserte par les réseaux 165
TITRE 9. ANNEXES DU REGLEMENT 166
9.1 Lexique 167
9.2 Aide à la lecture du règlement : schémas 176
9.3 Guide des Essences Locales 178

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

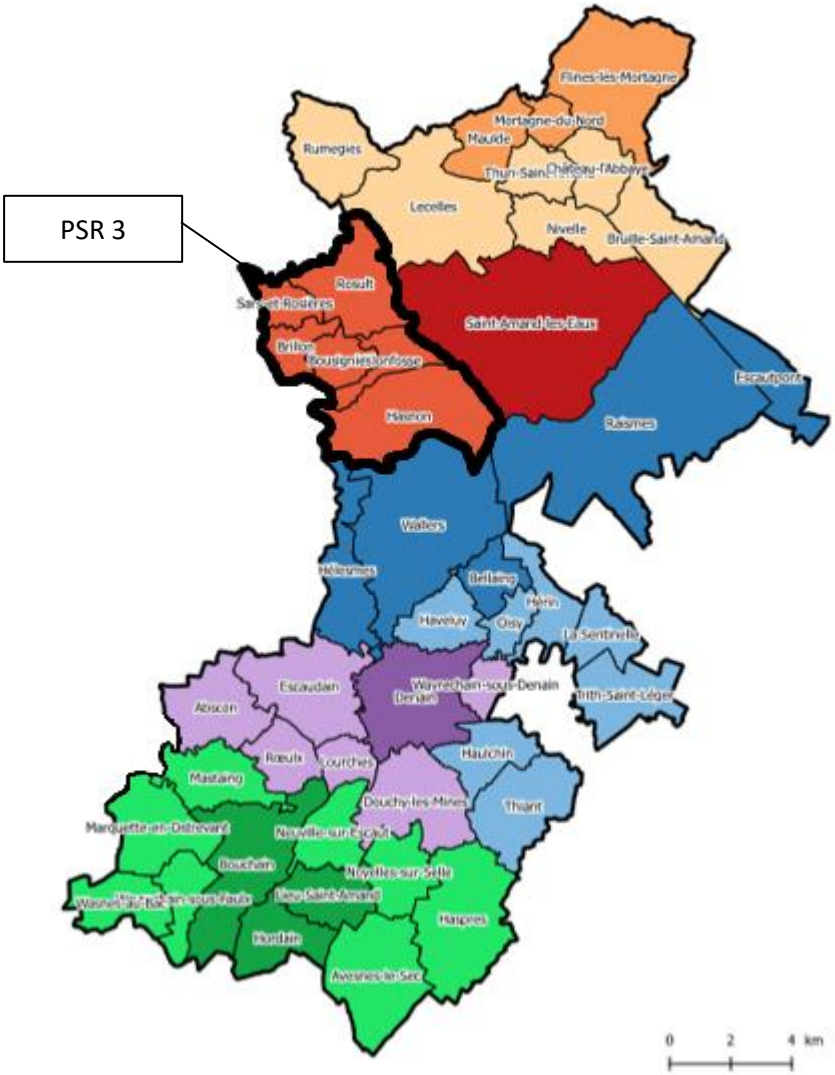
Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation, de documents graphiques et notamment de plans de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

1.2 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique aux communes de **Bousignies, Brillon, Hasnon, Millonfosse, Rosult et Sars-et-Rosières** qui constituent le Plan de Secteur Règlementaire n°3 de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.



1.3 Portée règlementaire à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le PLUi se substitue aux dispositions du règlement national d'urbanisme à l'exception des dispositions des articles suivants du Code de l'urbanisme, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du présent règlement :

- R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-26 relatif au respect des préoccupations environnementales ;
- R.111-27 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et des perspectives monumentales.

Prévalent sur les dispositions du PLUi :

- Les dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui figurent dans la pièce n° 5 « Annexes » du PLUi. Le territoire du PSR n°3 est concerné par les servitudes suivantes :
    - AS1 : Périmètre de protection des eaux potables et minérales
    - Int1 : Servitude instituée au voisinage des cimetières
    - T1 : Servitude relative aux voies ferrées
    - I3 : Périmètre de servitudes autour d'une canalisation de transport de gaz
    - A4 : Servitude de passage dans le lite ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux
    - AC1 : Servitude de protection de Monument Historique Classé et Inscrit
    - AC2 : Périmètre de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits
    - EL07 : Servitude attachée à l'alignement des voies nationales, départementales et communales
    - EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
    - PM2 : Servitude relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législation particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Se conjuguent avec les dispositions du PLUi :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi ;
- Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols, le règlement sanitaire départementale, le règlement de voirie, etc.

1.4 Division du territoire en zone

Le territoire du PSR n°3 est divisé en 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

- **Les zones urbaines** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice commençant par la lettre **« U »**. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  On distingue les zones urbaines mixtes qui sont l'objet du Titre 3, des zones urbaines dédiées exclusivement aux activités économiques qui sont l'objet du Titre 4, et des zones urbaines dédiées à certaines activités qui sont l'objet du Titre 5.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« AU »**. Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  On distingue les zones à urbaniser mixtes qui sont l'objet du Titre 6.

- **Les zones agricoles** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« A ».** Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles font l'objet du Titre 7.

- **Les zones naturelles** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« N ».** Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles font l'objet du Titre 8 du règlement.

Ces différentes zones peuvent être divisées en sous-secteurs en fonction de la spécificité du territoire.

1.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.6Modalités d'application du règlement

1.6.1 Dérogations

Outre le règlement des zones (pièce n° 4.A) sont opposables aux porteurs de projet, les documents suivants :

Le plan de zonage - pièce n° 4.B.1
Il comprend :

- Les limites de zones ;
- Les emprises des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global ;
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les linéaires commerciaux.

Le Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (PPPAUP) - pièce n°4.C.1, ainsi que le « Cahier du Patrimoine protégé » pièce n° 4.C.2 annexées au règlement
Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
Le « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » localise les éléments à protéger avec un numéro de référence permettant de se reporter à la fiche descriptive de l'élément à protéger. Ces fiches, établies par commune, précisent pour chaque patrimoine identifié : le type de patrimoine bâti concerné par la protection (église, ferme, château, chapelle, pigeonnier, vestige, etc.), son adresse et les éléments qui sont effectivement à protéger (l'ensemble du bâtiment ou un élément précis de son architecture).

Le cahier des emplacements réservés - pièce n° 4.B.2
Le cahier des emplacements réservés détaille les emplacements réservés figurant au plan de zonage précisant le bénéficiaire, l'objet et la superficie concernée.

Le dossier « Annexes » - pièce n° 5
Ce dossier comprend notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ainsi que les éléments énumérés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce n° 3
Dans le cas où l'assiette du projet est située dans un secteur où une OAP est définie, il doit être compatible avec les orientations des OAP.

Le PLUi de la CAPH comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites généralistes et Orientations d'Aménagement et de Programmation de sites de projet.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites généralistes (OAP-G) pièce n° 3.A concernent tout projet envisagé sur le territoire de la Porte du Hainaut. Elaborées à l'échelle de la CAPH, il s'agit de décliner de manière plus opérationnelle un certain nombre d'objectifs et d'orientations du PADD :
    - L'OAP-G « développement urbain de demain : entre renouvellement et extension ».
    - L'OAP-G « Sites économiques stratégiques ».
    - L'OAP-G « Paysages et Patrimoines ».

- Des OAP de site de projet (OAP-P) pièce n° 3.B. Ces OAP concernent des sites à enjeux dont toutes les « zones à urbaniser » ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit d'encadrer les futures opérations sur ces sites stratégiques pour favoriser un aménagement qualitatif du territoire.

1.7 Structuration du règlement

Le présent règlement comporte un premier chapitre qui comprend « Les dispositions applicables à toutes les zones ». Les règlements par zone viennent s'ajouter à celles-ci en précisant les règles spécifiques à chaque zone.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites
Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS
Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 5 : implantation par rapport aux limites séparatives
Article 6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 7 : emprise au sol des constructions
Article 8 : hauteur maximale des constructions

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

2.4 Stationnement

Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées

Article 14 : desserte par les réseaux

Le titre 9 du règlement comprend des informations relatives l'application de ce règlement, à savoir :

- Un lexique ;
- Une aide à la lecture du règlement ;
- Un guide des essences locales recommandées.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TOUTES LES ZONES

RAPPEL PREALABLE

- Certains secteurs du territoire sont concernés par **des risques d'inondation par débordement.** Tout pétitionnaire devra vérifier si son projet est concerné par les périmètres des aléas affichés sur l'Atlas des Zones Inondables affichés sur le plan des risques (pièce N° 4-D).

- Certains secteurs sont identifiés comme étant des **zones d'inondations constatées** qui sont matérialisés sur le plan sur le plan des risques (pièce N° 4-D).

- Certains secteurs sont concernés par **des aléas miniers (présence de puits de mine, susceptibilité d'effondrements localisés, d'émanation de gaz de mine, combustion de terrils, …).** Tout pétitionnaire pourra vérifier si son projet est concerné par les périmètres de ces aléas sur le plan des risques (pièce N°4-D). Dans ces secteurs, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc…. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.

- Certains secteurs sont concernés par **des risques d'effondrement de cavités souterraines**. Tout pétitionnaire pourra vérifier si son projet est concerné par ces aléas sur le plan des risques (pièce N°4-D). Dans ces secteurs, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné **par le risque sismique.** Il est situé en zone de sismicité faible et modérée. Tout pétitionnaire devra se reporter à la réglementation parasismique : Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné par **le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Pour des informations précises sur la nature de ce risque, consulter :
  http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/
  Tout pétitionnaire devra se reporter à la réglementation : Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné par le **risque de remontée de nappe phréatique**. Tout pétitionnaire devra se reporter au site :
  http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe.

- Certaines zones sont concernées par la **présence de captages d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont identifiés. Tout pétitionnaire prendra connaissance des Déclarations d'Utilité Publique annexées au PLUi concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLUi dès lors qu'elles sont plus contraignantes.

- **A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques** (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et le permis de démolir y est obligatoire. L'article L.621-32 du Code du patrimoine s'applique.
    - Pour ce PSR, la commune de Sars-et-Rosières est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au plan patrimoine architectural urbain et paysager** ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.

- **Déclaration préalable de travaux :** Conformément aux articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement a identifié et localisé les éléments de paysage et délimité les sites et secteurs à protéger en raison de leur caractère écologique, tels que figurés au document « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » suivant légende, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

- **Permis de démolir :** Conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Le permis de démolir est exigible dans tous les cas, lorsque les travaux envisagés se situent :
    - Sur un site situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
    - Dans les abords des monuments historiques, ou inscrits au titre des monuments historiques,
    - Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
    - Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, ou identifié comme devant être protégé en étant situé à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLUi.

- **L'installation de clôtures est soumise à déclaration préalable par la CAPH ayant pris une délibération en ce sens**.

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des **éléments du patrimoine archéologique** ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLUi.

- **Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance** pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les **Règlements Sanitaires Départementaux** (RSD) ou par **la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE). Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1 (A23), ainsi que dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 (D40 et D953) telles qu'indiquées dans les annexes du PLUi, **les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques** conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

- **Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes**, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A23), des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (D953). L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les dispositions règlementaires de la section 1 sont exclusivement régies par les règlements de chaque zone.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Marges de recul - Loi Barnier :
Hors agglomération, les marges de recul respecteront la "loi Barnier" du 2 février 1995 (articles L. 111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Ces dispositions sont reprises au sein de l'annexe n°5-D-4.
Les exceptions prévues à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Les communes suivantes sont concernées par des plans d'alignement :

- Bousignies au niveau de la RD158 ;
- Millonfosse au niveau des RD158 et RD953 ;
- Rosult au niveau des RD35, RD66 et RD953.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions règlementaires du 2.2 sont exclusivement régies par les règlements de chaque zone.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés classés (EBC)
Les EBC à conserver, à protéger ou à créer figurant au PPPAUP sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme qui soumet toute coupe et abattage d'arbres à déclaration.

Les espaces verts protégés
Les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservés.

Les arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservés. L'abattage de tout arbre intéressant n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Tout arbre intéressant abattu doit être remplacé par un sujet de la même espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les haies à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les haies à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservées. La destruction des haies n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire. Les haies détruites doivent être remplacées in situ par un sujet à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

2.4 Stationnement

Article 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1/ Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et des emprises publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules. Elles doivent respecter la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La réalisation d'un nombre minimum de places peut être exigée. Ces normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables. **Les normes sont précisées dans le règlement de chaque zone.**

Il est exigé la réalisation de places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, à hauteur d'1 pour 20 places.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

La norme exigée pour les constructions à destination de logement est ramenée à 0,5 place par logement pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare, d'un arrêt de tram ou de de transport collectif en site propre et quand la qualité de desserte le permet.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, 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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme lorsque la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est imposée par le règlement, cette obligation

est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas être comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain sauf si le terrain présente déjà un nombre suffisant de places existantes matérialisées.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ne permette pas de réaliser les places de stationnement exigibles, le pétitionnaire doit apporter la preuve de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans un rayon de 300 mètres.

2/ Stationnement des vélos

Il devra être réalisé, à l'occasion de toutes constructions ou installations nouvelles des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération.
La surface de référence est d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

Dans les espaces réservés au stationnement de vélos intégrant au moins 10 places, un minimum de 20 % des emplacement seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés avec au minimum une prise de courant par local.

Le nombre de places exigibles est précisé dans le règlement de chaque zone.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes à la circulation publique doivent respecter les textes législatifs et règlementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

I. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.
Les caractéristiques des accès doivent toujours être assujettis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de plus de 3 garages individuels ou les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès à double sens ou deux accès en sens unique sur la voie.

II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation publique à double sens 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.

Toute nouvelle voirie à créer doit prendre en compte les modes doux de déplacements. Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les principes de continuité et de sécurité des cheminements. La réalisation d'opérations de voiries ne devra pas introduire de coupure dans la circulation cyclable, mais prévoir les aménagements nécessaires à son développement.

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

III. Les infrastructures pédestres et cyclistes à protéger

Les cheminements des infrastructures pédestres et cyclistes identifiés au PPPAUP au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou créés.

Article 14 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la règlementation en vigueur.

II. Alimentation en eau industrielle

Toute construction ou installation à usage d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes conformément à la règlementation en vigueur.

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

III. Assainissement

1) Eaux usées

Lorsque l'unité foncière est desservie par un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où le système est conforme à la règlementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
Ce dispositif doit être conçu de façon d'une part à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa mise en service, d'autre part à être mis hors circuit dès le raccordement au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines ne peuvent pas être rejetées dans le réseau unitaire ou eaux usées. Ce rejet se fera uniquement dans le réseau des eaux pluviales ou dans le milieu naturel mais dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec les prescriptions du service gestionnaire.

2) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives règlementaires en vigueur et aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers des déversoirs naturels dans les conditions prévues par la règlementation et la législation en vigueur.

3) Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

4) Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement collecter et évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière sauf en cas de risque de pollution avéré des milieux ou dans les périmètres d'aléas miniers et de cavités souterraines. Toutes les techniques de collecte, réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration ou de ralentissement des écoulements doivent être envisagées pour collecter et traiter les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, notamment les techniques alternatives (puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, etc.), sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur l'unité foncière, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports

pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la règlementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Le débit de fuite dépendra de la capacité disponible de l'exutoire et ne sera jamais supérieur à 2l/s/ha aménagé.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser 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 conformément aux exigences de la règlementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs. Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

Dans tous les cas, l'aménageur doit prendre toutes les dispositions pour garantir une qualité des eaux compatibles avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel aquatique, des dispositifs spécifiques de prétraitement ou de traitement, tels que la filtration et/ou décantation et/ou tout autre traitement permettant de ne pas dégrader la qualité du milieu récepteur et de lutter efficacement contre les pollutions sont appliqués.

IV. Réseaux de distribution d'énergie électrique, téléphoniques et de communications numériques

Les **raccordements** privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain, pour les nouvelles constructions.

Pour les secteurs faisant l'objet d'OAP-P et à l'occasion de la création de nouvelles voies, les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

En prévision de l'arrivée de la fibre optique, des fourreaux dédiés devront être installés lors de tous travaux, installations et aménagements de voirie.

V. Dispositions particulières pour la gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.
Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent également être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines sont dites « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs qui ont la vocation à être multifonctionnels afin de favoriser une gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain, de limiter les déplacements et de renforcer les centralités.
Ces zones intègrent la partie urbanisée des bourgs et villages.

ZONES U MIXTES

Caractéristiques des zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes se caractérisent par leur multifonctionnalité ; elles accueillent à la fois de l'habitat, du commerce et des services, des activités tertiaires, artisanales, voire d'industrie légère, ainsi que des équipements de services publics et d'intérêt général.

On distingue 3 zones urbaines :

- La **Zone UA** qui correspond au cœur des villes, bourgs et villages où l'enjeu est de conforter la multifonctionnalité. Son tissu urbain est marqué par une densité plus importante, offrant le plus souvent un bâti continu aligné sur les voies.

- La **Zone UB** qui correspond aux zones urbaines périphériques des communes se caractérisent d'une part par une vocation à dominante d'habitat, d'autre part par son tissu urbain moins dense et des formes urbaines plus diversifiées.

En termes urbanistiques, l'enjeu dans les zones UA et UB est de conforter leurs tissus bâtis en y favorisant sa mutation dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales.

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur UAa** correspondant à une partie plus dense du cœur de bourg d'Hasnon dans lequel une hauteur plus importante est autorisée.
- Le **sous-secteur UAb** correspondant à la partie cœur de bourg de Millonfosse dont le tissu urbain présente une implantation plus diversifiée des constructions.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

Dans la zone UA, des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ont été définis sur certains secteurs. Ils figurent au document graphique pièce n° 4.B.1 « Plan de zonage », suivant légende.

La zone UA comprend des éléments ou ensembles bâtis ainsi que des éléments et espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UA** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[1]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	**X**
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	**X**
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X sous conditions
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**X**
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X sous conditions

Article UA-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;

[1] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- Les constructions de garages groupés non liées à une opération groupée d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de revalorisation et recyclage de ces produits ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Toute construction ou installations dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 ;
- Dans le périmètre assujetti à un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tel que figuré au document graphique pièce n°4.B.1 « Plan de zonage », toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 sont interdites.

Article UA-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme à condition d'être un complément aux activités touristiques existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- 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, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lorsqu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, alors même que ces constructions ne respectent pas les articles UA-6, UA-7, UA-8 et UA-10 sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard ;
- Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », les travaux et installations d'infrastructure de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de constructions ;
- A l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global instauré au titre l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tel que figuré au document graphique pièce n°4.B.1 « Plan de zonage », les travaux de confortement constructions existantes ainsi que l'extension des constructions principales existantes sous réserve que cette extension n'excédé pas 20 m² de surface plancher ou d'emprise au sol ;
- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », au moins 50 % du rez-de-chaussée des nouvelles constructions, situées en façade à rue devra comporter des locaux destinés au commerce, service ou à l'artisanat.
- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes affectées au commerce, service ou à l'artisanat à

l'approbation du PLUi est admis s'il répond à la règle fixée pour les constructions nouvelles ci-dessus ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique.

Dans le sous-secteur UAa, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le sous-secteur UAb, les constructions devront être implantées :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines ;
- Soit avec un recul compris entre 5 mètres et 15 mètres.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement de la voie est imposée pour la façade principale de la construction ; pour l'autre façade ou pignon en front à rue, l'implantation en recul de 3 mètres minimum est admise.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UA-9.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UA-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UA-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le sous-secteur UAa, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives.
Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

Dans le sous-secteur UAb, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée.
Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les bâtiments respecteront la marge de recul suivante : sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul (L) est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L=H /2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit du bâtiment.

Dans le cas d'extension de construction ne respectant pas les règles précitées, celle-ci est autorisée dans le prolongement ou à l'arrière des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions particulières

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, la construction sur une ou deux limites séparatives peut être admise :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà édifiée à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,20 mètres avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».
Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur UAa, la hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination autres que d'Habitat

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.
Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades

à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

Toutefois, en cas de rénovation d'une façade fortement dégradée, de brique poreuse et d'impossibilité technique dûment justifiée de conserver la brique apparente initiale, la brique pourra être recouverte d'un badigeon d'une teinte allant du marron foncé au rouge-orangé faisant référence aux couleurs du Nord.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes, il peut être autorisé par l'autorité compétente, la modification de la façade conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme et aux dérogations prévues dans le règlement du PLUi. Cette dérogation ne concernant pas les édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et des édifices recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, présents au sein du CPPAUP, Cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Dispositions relatives aux toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer, dans la mesure du possible, l'élément protégé à l'identique et respecter et utiliser des matériaux d'origine. Ces dispositions pourront être adaptées selon les contraintes liées à la disparation des matériaux, à l'incapacité technique justifiée de restituer à l'identique l'édifice protégé, et notamment en cas d'état dégradé de l'édifice avéré (contrainte technique ou structurelle).

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

En limites séparatives,
Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

***Dispositions particulières* :**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.

- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction, soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Article UA-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UA-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement.

A l'exception du sous-secteur UAa, les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 10 % devront être végétalisées.
Dans le sous-secteur UAa, les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 5 % devront être végétalisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

2.4 Stationnement

Article UA-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le sous-secteur UAb, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de normes.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination d'habitation

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

Constructions à destination de bureaux

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article UA-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

ZONE UB

La **Zone UB** est à dominante d'habitat et peut comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics compatibles avec l'habitat. Son tissu urbain se caractérise par une densité moyenne avec une implantation diversifiée des constructions.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UB** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[2]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	**X**
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	**X**
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X sous conditions
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**X**
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X sous conditions

[2] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UB-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les opérations isolées de garage groupés non liées à des opérations d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Article UB-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme à condition d'être un complément aux activités touristiques existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- 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, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article UB-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Sur la commune d'Hasnon, un emplacement réservé pour le logement (EL1) est défini au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Sur cet emplacement, la totalité des logements réalisés seront des logements locatifs aidés.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UB-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul compris entre 5 et 10 mètres maximum ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UB-9.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UB-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UB-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article UB-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et ne jamais être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit du bâtiment.

Dans le cas d'extension de construction ne respectant pas les règles précitées, celle-ci est autorisée dans le prolongement ou à l'arrière des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions particulières

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la construction sur une ou deux limites séparatives est autorisée :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des constructions 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.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article UB-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination autres que d'Habitat

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Pour la commune de Rosult, la côte de seuil fini du premier plancher des constructions autorisées devra être comprise en 0,40 et 0,60 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée ou au-dessus du niveau du terrain naturel. Sur les communes de Rosult et Sars-et-Rosières, le niveau du rez-de-chaussée sera obligatoirement supérieur à la côte 19.00 m NGF.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

Toutefois, en cas de rénovation d'une façade fortement dégradée, de brique poreuse et d'impossibilité technique dûment justifiée de conserver la brique apparente initiale, la brique pourra être recouverte d'un badigeon d'une teinte allant du marron foncé au rouge-orangé faisant référence aux couleurs du Nord.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes, il peut être autorisé par l'autorité compétente, la modification de la façade conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme et aux dérogations prévues dans le règlement du PLUi. Cette dérogation ne concernant pas les édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et des édifices recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, présents au sein du CPPAUP, Cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Dispositions relatives aux toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux

CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise ou noire et de type tuile pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

La couverture des autres bâtiments sera de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise ou noire.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer, dans la mesure du possible, l'élément protégé à l'identique et respecter et utiliser des matériaux d'origine. Ces dispositions pourront être adaptées selon les contraintes liées à la disparition des matériaux, à l'incapacité technique justifiée de restituer à l'identique l'édifice protégé, et notamment en cas d'état dégradé de l'édifice avéré (contrainte technique ou structurelle).

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

En limites séparatives,
Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

***Dispositions particulières* :**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction, soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.
Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la

clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Article UB-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UB-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 40 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 25 % devront être végétalisées.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

2.4 Stationnement

Article UB-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Tenant compte de l'article L151-35 du code l'urbanisme, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de 500 mètres de la gare de Rosult.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

Construction à destination autres que d'Habitat

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination d'habitation

Pour toute opération intégrant au moins deux logements, il sera exigé la réalisation d'au moins un stationnement vélo sécurisé par logement.

Constructions à destination de bureaux

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

En sus, 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.

Article UB-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les zones ont vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, de commerces et de services en fonction de leurs spécificités avec l'ambition d'offrir un cadre de vie de qualité.

ZONE UE

La zone UE a vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, d'industrie, de services sur les sites économiques majeurs du territoire de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut avec l'ambition d'offrir un cadre de vie qualitatif à ces entreprises et salariés, de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable et d'assurer une insertion harmonieuse des activités dans leur environnement.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UE** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[3]
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	X sous conditions
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X sous conditions
Restauration	X
Commerce de gros	X sous conditions
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[3] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UE-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- Les constructions à destination d'activités culturelles ou de loisirs tels cinéma, salle de spectacle, d'art etc.
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions liées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UE-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées 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 destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité économique et artisanale;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;

- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

Article UE-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UE-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Dispositions particulières

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.
Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UE-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC.

Article UE-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L= H/2). La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives l'implantation en limite séparative est admise qu'ils soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article UE-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

Les dispositions de l'article UE-9 relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux façades et aux toitures ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront 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.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Dispositions relatives aux toitures

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article UE-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UE-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…)

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

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

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

Dispositions particulières concernant les 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 de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

2.4 Stationnement

Article UE-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Constructions à destination de bureaux

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera réalisé sur un espace clos et couvert dont la surface sera établie en fonction :

- du nombre d'emplois attendu : il est exigé au minimum une place pour 10 emplois ;
- de la surface de référence d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

La surface sera au minimum de 0,5% de la surface plancher totale.

Pour les constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services, il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

Pour les espaces qui intègrent au moins 10 places de stationnement vélos, un minimum de 20 % des emplacement seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés avec au minimum une prise de courant par local.

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions particulières concernant les accès

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

Article UE-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

ZONE UEb

La zone UEb a vocation à accueillir des activités économiques secondaires d'artisanat et d'industrie ainsi que les services qui leur sont associés avec l'ambition d'offrir un cadre de vie qualitatif à ces entreprises et salariés, de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable et d'assurer une insertion harmonieuse des activités dans leur environnement.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UEb** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[4]
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	X sous conditions
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X sous conditions
Restauration	X
Commerce de gros	X sous conditions
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X sous conditions
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X sous conditions
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[4] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UEb-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
-
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UEb-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UEb-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées 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 destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux

d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;

- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité économique et artisanale ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

Article UEb-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UEb-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est de minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

Dispositions particulières

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEb-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC.

Article UEb-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L= H/2). La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives l'implantation en limite séparative est admise qu'ils soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article UEb-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UEb-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UEb-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UEb-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à

être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront 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.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Dispositions relatives aux toitures

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles- ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

II. Clôtures

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article UEb-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UEb-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

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

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

Dispositions particulières concernant les 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 de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

2.4 Stationnement

Article UEb-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

Constructions à destination de bureaux

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination de bureaux

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.

Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services

Pour les constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services, il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UEb-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions particulières concernant les accès

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

Article UEb-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

ZONE UEd

La zone UEd a vocation à accueillir des activités d'artisanat, d'industrie légère, de services et de commerces sur des sites économiques situés à proximité des centres bourgs ou zones résidentielles. L'ambition est d'assurer une insertion harmonieuse de ces activités dans leur environnement urbain, d'offrir un cadre de vie qualitatif à ces entreprises et salariés et de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UEd** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[5]
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	X sous conditions
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X sous conditions
Restauration	
Commerce de gros	X sous conditions
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	X sous conditions
Entrepôt	X sous conditions
Bureau	X sous conditions
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[5] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UEd-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions à destination d'activités culturelles ou de loisirs tels cinéma, salle de spectacle, d'art etc.
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions liées à une activité de restauration ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UEd-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées 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 destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaire à son fonctionnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux

d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;

- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité économique ou artisanale ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

Article UEd-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UEd-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

Dispositions particulières

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEd-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC.

Article UEd-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L= H/2). La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives l'implantation en limite séparative est admise qu'ils soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article UEd-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UEd-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UEd-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UEd-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être

placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront 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.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Dispositions relatives aux toitures

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.
L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Une clôture pleine reprenant les mêmes teintes que les bâtiments principaux ou d'aspect bois ou brique est autorisée pour masquer les dépôts ou stocker les déchets liés à l'activité.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article UEd-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UEd-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

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

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

Dispositions particulières concernant les 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 de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

2.4 Stationnement

Article UEd-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Constructions à destination de bureaux

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination de bureaux

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.

Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services

Il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.
Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UEd-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions particulières concernant les accès
Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

Article UEd-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

ZONE UEv

La zone UEv accueille la zone d'activité de Sars-et-Rosières/Brillon/Rosult, site économique majeur situé le long de l'A23 et de l'un de ses échangeurs. Elle bénéficie ainsi d'un effet vitrine depuis cet axe routier structurant qui justifie l'ambition d'assurer une insertion qualitative des activités dans leur environnement, d'offrir un cadre de vie attractif à ces entreprises et salariés et de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE UEv** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[6]
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	X sous conditions
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X sous conditions
Restauration	X
Commerce de gros	X sous conditions
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[6] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UEv-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UEv-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de celles admises à l'article UEv-2 ;
- Les constructions à destination d'activités culturelles ou de loisirs tels cinéma, salle de spectacle, d'art etc.
-
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions liées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles admises à l'article UEv-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UEv-2 ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UEv-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UEv-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées 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 destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve

que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité industrielle et artisanale ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévus à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

Article UEv-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UEv-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la voie de l'autoroute A23 ;

- 70 mètres par rapport à la bande latérale des voies de l'échangeur ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 953 ;
- 10 mètres de l'emprise des voiries de la zone ;
- 10 mètres par rapport aux deux bassins situés au carrefour de l'échangeur (zone inondable).

Dispositions particulières

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.
Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEv-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC .

Article UEv-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

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 être inférieure à 5 mètres. Cette même distance ne sera jamais inférieure à 10 mètres par rapport aux limites extérieures de la ZAC de Sars et Rosières/Brillon.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives l'implantation en limite séparative est admise qu'ils soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Article UEv-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UEv-7 : Emprise au sol des constructions

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

Article UEv-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UEv-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

Les façades ouvertes et les bureaux seront disposés côté voies publiques (autoroute A23, RD953, voies publiques de la zone).

2) Dispositions particulières relatives aux revêtements extérieurs

- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés de ciment …) ne peuvent rester apparents.
- Les bétons pourront 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, rosé clair, gris clair, gris métallisé clair. Ces couleurs occuperont un minimum de 80 % de la surface de 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.

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

3) Dispositions diverses

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, RD953, 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.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, ou tubage etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public.

Les antennes et paraboles seront posées le plus discrètement possible et non visible de l'espace public. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

II. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages en panneaux rigides treillis soudés plastifiés 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 m de recul de la limite d'emprise.

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 maximale de 2 mètres.

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

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article UEv-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UEv-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la surface du terrain.

Les marges de recul par rapport à l'autoroute A23 et la RD35 doivent être traitées en espaces verts plantées et / ou engazonnées. Les arbres et arbustes, isolés ou en alignement doivent être constitués 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.

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

Dispositions particulières concernant les 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 de chaque côté. 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 plantes aquatiques adaptées.

Dispositions particulières concernant la plantation des parcelles

En limite mitoyenne, une bande arbustive constituée de deux rangées d'arbustes d'essences locales plantées en quinconce sera réalisée à côté de la clôture.

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

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

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

2.4 Stationnement

Article UEv-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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.

Le stationnement en façade des voies publiques est autorisé sous réserve qu'il fasse l'objet d'un traitement paysager.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera réalisé sur un espace clos et couvert dont la surface sera établie en fonction :

- du nombre d'emplois attendu : il est exigé au minimum une place pour 10 emplois ;
- de la surface de référence d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

La surface sera au minimum de 0,5% de la surface plancher totale.

Pour les constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services, il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

Pour les espaces intégrants au moins 10 places de stationnement vélos, un minimum de 20 % des emplacement seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés avec au minimum une prise de courant par local.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UEv-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions particulières concernant les accès

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

Les lots contigus au giratoire ne pourront avoir un accès direct au giratoire de la RD35. Leur accès sera distant d'au moins 25 mètres de l'extérieur du giratoire.

Dispositions particulières concernant les voiries
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 UEv-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions particulières concernant les eaux pluviales
Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement ou de stockage doivent être collectées par des avaloirs ou regards avec grilles siphoïdes ayant une décantation minimale de 240 L/s et écoulées vers les fossés existants.

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Sont classées dans les zones urbaines spécifiques les secteurs qui ont une vocation dédiée à certaines activités.

ZONES U SPECIFIQUES

Caractère des zones U spécifiques :

Il s'agit de zones dont les destinations sont limitées à certains usages et activités.

Il s'agit des zones suivantes :

- La **zone UJ** recouvre des espaces naturels artificialisés, tels les jardins d'agrément situés à l'arrière des constructions, les jardins familiaux ou encore les espaces libres de construction à préserver au sein de cœurs d'ilots.

ZONE UJ

La **zone UJ** recouvre les jardins d'agrément situées à l'arrière des constructions, les jardins familiaux et les espaces de respiration à préserver au sein de cœurs d'ilots jardinés. Cette zone souvent positionnée à l'interface d'espaces agricoles et d'espaces urbanisés est à préserver de l'urbanisation, seules quelques installations y sont admises tels que les abris de jardin, abris pour animaux et serres à usage familiale.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous : **Destinations et sous-destinations**	**ZONE UJ** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[7]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[7] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UJ-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :
Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

Article UJ-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS

Sont admis dans la zone sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions et installations légères tels les abris de jardins, les abris d'animaux domestiques ou familiaux et serres à usages familiales sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité de zones résidentielles, les piscines.
- Les installations techniques et aménagements lorsqu'ils sont liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article UJ-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UJ-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article UJ-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut jamais être inférieur à 2 mètres.

L'implantation des constructions légères (de types abris de jardins, abris à bûches) est autorisée en limites séparatives dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 3,20 mètres de hauteur.

Dispositions particulières

L'implantation des annexes de faible volume est autorisée en limite séparative si la hauteur de celle-ci ne dépasse pas 3,20 m.

L'implantation des murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables est autorisée en limite séparative dans la limite de 1,50m de hauteur.

Article UJ-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Article UJ-8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Pour la commune de Rosult, la côte de seuil finie du premier plancher des constructions autorisées devra être comprise en 0,40 et 0,60 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée ou au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée sera obligatoirement supérieur à la côte 19.00 m NGF.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

2) Dispositions relatives aux revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les façades des constructions, ainsi que leur toiture devront être de teinte foncée et mate ou présentées l'aspect du bois.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés pour les serres.

II. Clôtures

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie obligatoirement doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures en front à rue est fixée à 1,50 mètre maximum.

- 1,50 mètre en front à rue,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les murs pleins sont interdits. Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi. Ces travaux sont autorisés.

Article UJ-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UJ-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions et installations qui y sont liées (voiries, accès, aires de stationnement…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif adapté aux lieux

environnants. Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

Les citernes à gaz liquéfié, citernes de récupération individuelles d'eaux de pluies ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

2.4 Stationnement

Article UJ-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UJ-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article UJ-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et services compatibles avec sa vocation principale.
Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

La zone AU1 : zone réservée à une urbanisation future à court/moyen terme, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

ZONE AU1

La zone AU1 est réservée à une urbanisation future à court/moyen terme. C'est une zone mixte, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-P) intégrée dans la pièce n° 3-B, dont les orientations sont à prendre en compte.

Le règlement de la zone AU1 sera celui de la zone UB intégrant le cas échéant des dispositions réajustées ou nouvelles pour tenir compte de l'OAP-P validée par la commune.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE AU1** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[8]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	**X**
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	**X**
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**X**
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	

[8] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article AU1-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les opérations isolées de garage groupés non liées à des opérations d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Article AU1-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- 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, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article AU1-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article AU1-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article AU1-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article AU1-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article AU1-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales ou en retrait.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la construction en limites séparatives est autorisée :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des constructions 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.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Article AU1-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article AU1-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU1-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.
L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination autres que d'Habitat

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU1-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Dispositions relatives aux toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

La couverture des autres bâtiments sera de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire.
Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer, dans la mesure du possible, l'élément protégé à l'identique et respecter et utiliser des matériaux d'origine. Ces dispositions pourront être adaptées selon les contraintes liées à la disparition des matériaux, à l'incapacité technique justifiée de restituer à l'identique l'édifice protégé, et notamment en cas d'état dégradé de l'édifice avéré (contrainte technique ou structurelle).

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

En front à rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

En limites séparatives,
Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.
***Dispositions particulières* :**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Article AU1-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article AU1-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 40 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 25 % devront être végétalisées.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

2.4 Stationnement

Article AU1-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Normes stationnement pour les véhicules motorisés

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

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

Constructions à destination de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

Normes de stationnement pour les vélos

Constructions à destination d'habitation

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

Constructions à destination de bureaux

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5% de la surface plancher totale de l'opération.

CINASPIC

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU1-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les voies de desserte à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes ou des voies structurantes à réaliser, telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement relatives à la zone. Elles devront faire cohabiter circulation piétonne, cycliste et automobile.

Article AU1-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces réservés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées.

La zone A comprend un **sous-secteur Azh** correspondant aux espaces agricoles identifiés en zones à enjeux prioritaires du SAGE Scarpe-Aval. L'objectif est de préserver ces zones sensibles.

La zone A comprend également des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)**. Ces secteurs sont définis autour des sites accueillant des activités et usages non agricoles ou destinés à les accueillir. A l'intérieur de ces secteurs des dispositions particulières sont édictées afin de permettre le maintien et le développement limité de ces activités.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE A** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[9]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	**X**
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	**X** sous conditions
Hébergement	**X** sous conditions
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	**X** sous conditions
Restauration	**X** sous conditions
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**X**
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

[9] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article A-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article A-2 ;
- Les sous-sols ;
- Les centrales solaires au sol.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Article A-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont autorisés :

- Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que ces constructions soient exclusivement destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière lorsqu'elle est liée à l'activité agricole ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans les limites de 40 m² d'emprise au sol sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée, sous réserve qu'elles soient accolées aux habitations existantes et que la hauteur ne dépasse pas la hauteur d'égout du mur auquel l'annexe est accolée, dans la limite de 3,2 m ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les unités de méthanisation à condition qu'elles soient implantées à une distance de 100 mètres au minimum par rapport aux constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la commercialisation et à la restauration des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles seront implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt patrimonial, architectural, culturel repérés au plan de zonage (par un *) et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination ne compromette pas le caractère agricole de la zone,
- Les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments et en cas d'extension, limite celle-ci à 20 m² d'emprise au sol,
- Les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi que les dispositifs de défense incendie et de traitement des eaux usées sont en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futures destinations,
- La nouvelle destination est affectée à des activités ayant un lien direct avec la production agricole, à l'hébergement touristique (gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, tables d'hôtes, etc.), au logement, au commerce ou à la restauration des produits de la ferme ou du terroir, ou à l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole.

- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Dans le sous-secteur Azh sont autorisées les seules activités et constructions suivantes et sous réserve qu'elles n'aient pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :

- L'extension des constructions existantes à destination d'activités agricoles limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitat limitée à 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements ;
- La démolition et la reconstruction de bâtiments existants liés à l'exploitation agricole avec ou sans extension sous réserve que ces travaux répondent aux besoins de mise aux normes des bâtiments pour les rendre conformes à la législation les concernant ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au plan de zonage sur la commune de Millonfosse rue de la Vallée, sont admis les extensions des constructions existantes à destination d'activité artisanale liées à l'occupation actuelle dans la limite de 20 m² et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article A-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions neuves devront être implantées :

- soit avec un recul minimum de 15 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- soit avec un recul minimum de 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- soit en respectant le recul ou l'alignement de l'une des constructions voisines.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante en limite d'une construction principale existante à l'approbation du PLUi ou entre deux constructions principales existantes à l'approbation du PLUi, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Les extensions et annexes accolées de bâtiments existants à compter de la date d'approbation du PLUi devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit en respectant le recul de l'un des bâtiments principaux voisins.

Les dispositions générales de l'article A-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article A-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

Le retrait sera égal à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle. Il doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais être inférieur à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans un souci d'intégration à l'existant, lorsqu'une construction intègre une séquence bâtie, l'autorité compétente pourra imposer une implantation soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait en cohérence avec cette séquence bâtie.

Les extensions et annexes accolées de constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLUi peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales.

L'implantation des annexes de faible volume est autorisée en limite séparative si la hauteur de celle-ci ne dépasse pas 3,20 m.

L'implantation des murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables est autorisées en limite séparative dans la limite de 1,50m de hauteur.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au plan de zonage sur la commune de Millonfosse rue de la Vallée, l'implantation des extensions se fera en retrait des limites séparatives.

Article A-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article A-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.
L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toute structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération et réutilisation des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination agricole

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;

- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Pour la commune de Rosult, la côte de seuil finie du premier plancher des constructions autorisées devra être comprise en 0,40 et 0,60 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée ou au-dessus du niveau du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée sera obligatoirement supérieur à la côte 19.00 m NGF.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présente une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

STECAL

Dans le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au plan de zonage sur la commune de Millonfosse rue de la Vallée, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les couleurs vives sont proscrites.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

Pour les bâtiments à destination d'habitat, les façades présenteront :

- Soit un aspect brique dans la gamme des rouges ;
- Soit un aspect bois ;
- Soit un aspect enduit dans les tons beiges en harmonie avec les constructions environnantes.

Les bâtiments agricoles devront être de teinte foncée et mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

Dispositions relatives aux toitures

A. Dispositions générales

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses et monopentes***

La toiture-terrasse et monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

- ***Pente des toitures (monopentes ou à versants)***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

B. Dispositions particulières

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

Les toitures doivent comporter au minimum une pente.

Les revêtements ondulés en couverture sont interdits. Sont admis, les revêtements nervurés type bac acier.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer, dans la mesure du possible, l'élément protégé à l'identique et respecter et utiliser des matériaux d'origine. Ces dispositions pourront être adaptées selon les contraintes liées à la disparition des matériaux, à l'incapacité technique justifiée de restituer à l'identique l'édifice protégé, et notamment en cas d'état dégradé de l'édifice avéré (contrainte technique ou structurelle).

II. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2,50 mètres de hauteur maximum doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La reconstruction, l'extension ou la réfection de murets existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés en respectant l'aspect des matériaux d'origine.

Les murs d'intimité sont autorisés. Ils présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets ou les murs d'intimité, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails ou portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Dispositions particulières

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article A-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les bâtiments agricoles devront notamment être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments agricoles et développeront la biodiversité.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

2.4 Stationnement

Article A-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article A-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue 3 zones naturelles :

- **La zone N** correspond aux espaces naturels pour lesquels les enjeux sont la préservation et mise en valeur des sites, milieux et paysages.

- **La zone NS** destinée à accueillir des équipements légers à usage sportif, socio-éducatif, récréatif, dans un environnement à dominante naturel et paysager.

- **La zone NL** destinée à accueillir des équipements légers de loisirs de proximité à usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif.

ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ».

La zone N comprend 1 sous-secteur :

- **Le sous-secteur Nrb** correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger. Certains accueillent des bâtiments d'exploitation agricole ou de l'habitat isolé.

La zone N comprend des éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	ZONE N Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[10]
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	**X** sous condition
Exploitation Forestière	**X**
HABITATION	
Logement	**X** sous condition
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**X** sous condition
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article N-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits en zone N :

- Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article N-2 ;
- Les sous-sols ;
- Les unités de méthanisation ;
- Les centrales solaires au sol.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Dans le sous-secteur Nrb, sont également interdits :

[10] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- Les éoliennes ;
- Les antennes relais ;
- La création d'étang ;
- Les dépôts autres qu'agricoles et toute décharge.

Article N-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont autorisés dans toutes la zone N et dans le sous-secteur Nrb sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion forestière ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et légalement édifiées ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'activités agricoles limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- La démolition et la reconstruction d'un bâtiment agricole existant sous réserve que ces travaux ont pour seul objet la mise aux normes dudit bâtiment dans le respect des législations concernant les activités qu'il accueille ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites de 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité des constructions, qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée, sous réserve qu'elles soient accolées aux habitations existantes et que la hauteur ne dépasse pas la hauteur d'égout du mur auquel l'annexe est accolée, dans la limite de 3,2 m ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article N-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées :

- soit avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit avec un recul minimum de 15 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- soit en respectant le recul de l'un des bâtiments principaux voisins y compris pour les bâtiments agricoles.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Article N-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Lorsque la largeur de l'unité foncière longeant les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques est égale ou inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection

Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

Article N-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes à destination d'activité agricole est limitée à 20 % de la surface plancher existante à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

Article N-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

Construction à destination agricole

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

Construction à destination d'habitat

La hauteur maximale des extensions à destination d'habitat et des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.
Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les couleurs vives sont proscrites.

Pour les bâtiments à destination d'habitat, les façades présenteront :

- Soit un aspect brique dans la gamme des rouges ;
- Soit un aspect bois ;
- Soit un aspect enduit dans les tons beiges en harmonie avec les constructions environnantes.

La brique apparente ne peut être peinte. Toutefois si des peintures ou enduits ont déjà été appliqués, l'application de badigeons à chaux est possible sans masquer les éléments de décors en brique, faux

colombages, volets, appuis de fenêtres, linteaux. La couleur sera en harmonie avec la couleur de la brique d'origine.

Les bâtiments agricoles devront être de teinte foncée et mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

Dispositions relatives aux toitures

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.
Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles

En sus, pour <u>les bâtiments agricoles,</u>

- Les toitures doivent comporter au minimum une pente.
- Les revêtements ondulés en couverture sont interdits. Sont admis, les revêtements nervurés type bac acier.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer, dans la mesure du possible, l'élément protégé à l'identique et respecter et utiliser des matériaux d'origine. Ces dispositions pourront être adaptées selon les contraintes liées à la disparition des matériaux, à l'incapacité technique justifiée de restituer à l'identique l'édifice protégé, et notamment en cas d'état dégradé de l'édifice avéré (contrainte technique ou structurelle).

<u>II. Clôtures</u>

Dispositions générales

Les clôtures sont constituées :

- Soit par des dispositifs à claire-voie de type grille ou grillage doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article N-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article N-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les bâtiments agricoles devront notamment être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments agricoles.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.
Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

2.4 Stationnement

Article N-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article N-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

ZONE NL

La zone NL est destinée à accueillir des équipements légers de loisirs de proximité à usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	**ZONE NL** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[11]
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	X sous conditions
Equipements sportifs	X sous conditions
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	X sous conditions
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de Congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[11] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

Article NL-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NL-2 sont interdites.

Article NL-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :

- Les équipements légers destinés à un usage sportif ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les autres équipements légers recevant du public destiné à un usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article NL-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article NL-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),

- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NL-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NL-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Article NL-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

Article NL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article NL-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article NL-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;

- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

2) Dispositions particulières

Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les façades des constructions présenteront au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; le blanc et les couleurs vives ne sont admises que par touche et que lorsqu'elles intègrent une conception architecturale où Les couleurs vives sont proscrites.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

Dispositions relatives aux toitures

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.
Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures sont constituées :

- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article NL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article NL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière dont 30 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

2.4 Stationnement

Article NL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article NL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article NL-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Zone NS

La **zone NS** est destinée à accueillir des équipements destinés à un usage sportif, socio-éducatif, récréatif comprenant des constructions en superstructure (stade, vestiaires, etc.).

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et *sous-destinations*	**ZONE NS** Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[12]
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	X sous conditions
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de Congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

[12] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

Article NS-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NS-2 sont interdites.

Article NS-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions légères et installations liées aux activités sportives, de loisirs et touristiques et à l'accueil du public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, les structures sportives, stades, vestiaires, …, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone. Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère ;
- La construction à destination d'habitation sous réserve qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, des installations et services implantés dans la zone et que la surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- Les constructions à destination d'hébergement sous réserve qu'elles soient une activité connexe aux activités sportives, de loisirs ou touristiques ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

Article NS-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article NS-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NS-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NS-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article NS-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C - PPPAUP.

Article NS-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

Article NS-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article NS-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Côte de seuil

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;
- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NS-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « 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 ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;

- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.
Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

2) Dispositions particulières

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les bâtiments annexes attenant à la construction principale et extensions devront être traités en harmonie avec celle-ci.
Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Dispositions relatives aux toitures

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à usage d'habitation.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.
Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'une haie d'essences locales.

Dispositions particulières

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

Article NS-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article NS-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

2.4 Stationnement

Article NS-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article NS-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article NS-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE 9. ANNEXES DU REGLEMENT

9.1 Lexique

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

A

Abris de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Abris pour animal

Construction destinée à protéger des animaux domestiques et familiaux (ex : poulailler domestique, box à chevaux). Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès

L'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Affouillement de sol

L'affouillement de sol est le creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

Un alignement est la limite du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre remarquable à protéger

Arbre mentionné notamment au plan de protection du patrimoine architectural urbain et paysager. Un arbre est considéré comme « intéressant » de part tout ou partie des caractéristiques suivantes : son essence, son âge, sa valeur paysagère, son envergure remarquable, etc.

Artisanat et commerce de détail

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Autres équipements recevant du public

Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

C

Carport

Un carport est un abri ouvert sur les côtés destiné à abriter une voiture.

Centre de congrès et d'exposition

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Changement de destination

Le changement de destination est la modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Chaussée

Partie de la voie aménagée pour la circulation des véhicules motorisés.

Cinéma

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Claire-voie

Clôture à jour formée de pièces non jointes, non serrées et non continues.

Clôture

La clôture est un obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Commerce de gros

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Une construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

D

Dent creuse

Espace non construit entouré de parcelles bâties.

Densité minimale

Le nombre de logements par unité de surface (souvent en hectare). Ces objectifs sont exprimés en densité nette (hors équipements et voirie externe, parking relais) en conformité avec le SCOT (cf. SCOT page 538).

Dépendance

Bâtiment secondaire édifié sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

E

Eléments hydrauliques protégés

Ce sont les étangs, mares, petits cours d'eau et leurs berges, les fossés et leur connexion avec les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils figurent au PPPAUP.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Equipement de superstructure

Construction et/ou partie de construction située au-dessus du sol destiné à un usage collectif.

Equipement d'infrastructure

Ouvrage et installation situées au sol ou en sous-sol (voiries, réseaux, etc.) destinées à un usage collectif.

Equipements légers

Construction sans fondation montée avec des matériaux légers et démontables.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Equipements sportifs

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Espace Boisé Classé

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU(i) peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement, etc. à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Espace libre

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions et installations, à leur desserte (accès, voiries, pistes cyclable, cheminements piétons), aux aires de jeux et aux aires de stationnement (véhicules motorisés et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitalier, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exhaussement de sol

L'exhaussement de sol est le remblaiement d'un terrain.

Exploitation agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

Façade comportant l'entrée principale d'une construction et donnant vue sur les voies et emprises.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans d'une toiture inclinés suivant des pentes opposées ; la partie supérieure d'un comble.

Fausses briques

Tout dispositif imitant l'aspect brique tel que plaquettes de parement, moulage béton, panneaux polyuréthane, etc.

Faux pans de bois

Tout dispositif visible en façade imitant l'aspect bois tel que faux pans de bois en polyuréthane, en béton, ciment, etc.

Front à rue

Le front à rue est la limite de la parcelle contigüe à la voie publique.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garage

Construction démontable ou non, attenante à la construction principale ou non dédiée au remisage d'un véhicule motorisé. Un garage compte pour une place de stationnement.

H

Haie

Structure végétale linéaire pouvant associant un ou des types d'arbustes ou arbrisseaux implantés de manière continue ou éparse.

Haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Structure végétale linéaire pouvant associant un ou des types d'arbustes ou arbrisseaux implantés de manière continue afin de limiter un champ et ainsi contribuer à freiner le ruissellement de l'eau et l'érosion des sols et favoriser la biodiversité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

I

Impasse

Voie sans issue.

Industrie

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installation

Une installation n'est pas une construction ou un bâtiment.

Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérés comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie y compris les éoliennes.

Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

M

Matériaux dégradés

Matériaux issus d'une première utilisation et présentant des signes d'usure et de dégradation tels que parpaings cassés, tôles rouillées, etc.

N

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 regroupe l'ensemble des sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

P

Plateforme de voirie

Cela désigne, au sens géométrique, la surface de la route qui comprend la ou les chaussées, les accotements et éventuellement les terre-pleins. Elle peut aussi désigner la structure qui supporte la chaussée.

R

Restauration

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

S

Salle d'art et de spectacle

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Séquence bâtie

Une séquence bâtie est une suite ordonnée de bâtiments.

T

Terrain naturel

Un terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

U

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Z

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Programme initié par le Ministère chargé de l'environnement en 1982 qui vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- Zone de type I = secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- Zone de type II = grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

9.2 Aide à la lecture du règlement : schémas

Implantation des constructions vis à vis des limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres :

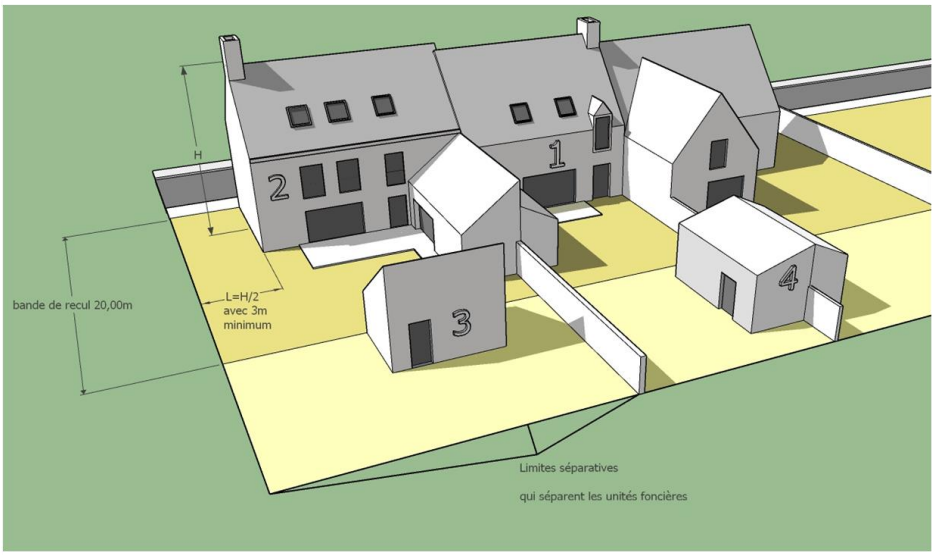
1. Implantation de la construction sur deux limites séparatives latérales
2. Implantation possible sur une limite. En cas de retrait respect de la règle L=H/2 avec minimum 3 mètres

Au-delà de la bande de 20 mètres

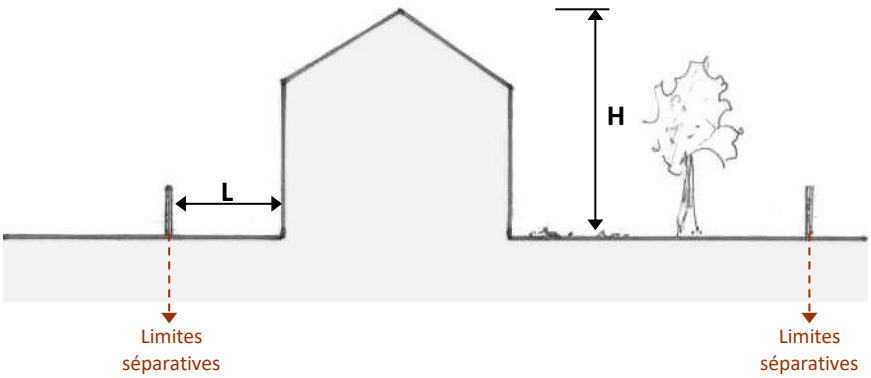
3. Implantation en retrait en respectant la règle L=H/2 avec minimum 3 mètres.

4. Implantation autorisée en limite :

- 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 sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20m avec une tolérance de 1,50m pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.



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

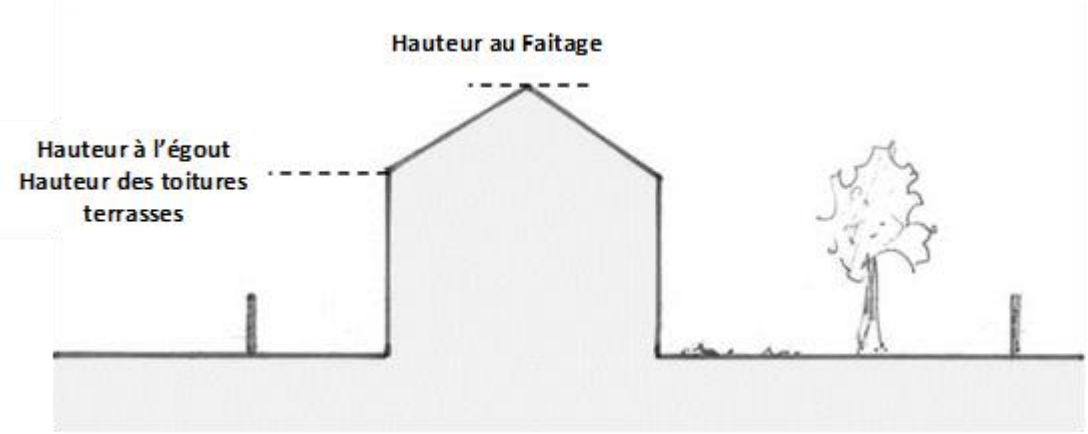


H = la hauteur maximale de la construction
L = Marge d'isolement
Est généralement fixée une limite minimale de marge d'isolement, soit généralement 3 ou 4 mètres pour le règlement présent.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) jusqu'à, d'une part, la ligne basse du versant de la toiture vers laquelle les eaux de pluie ruissellent (égout du toit) et, d'autre part, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les hauteurs des toitures terrasses correspondent à la hauteur fixée à l'égout du toit.



9.3 Guide des Essences Locales

Arbres

Aulne Glutineux	*Alnus Glutinosa*
Bouleau Verruqueux	*Betula Pendula*
Charme	*Carpinus Betulus*
Châtaignier	*Castanea Sativa*
Chêne Pédonculé	*Quercus Robur*
Chêne Sessile	*Quercus Petraea*
Erable Champêtre	*Acer Campestris*
Erable Sycomore	*Acer Pseudoplatanus*
Hêtre	*Fagus Sylvatica*
Merisier	*Prunus Avium*
Noyer Commun	*Juglans Regia*
Saule Blanc	*Salix Alba*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia Cordata*
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia Platyphyllos*

Arbustes

Bourdaine	*Frangula Alnus*
Buis	*Buxus Sempervirens*
Cornouiller Sanguin	*Cornus Sanguinea*
Eglantier	*Rosa Canina*
Fusain d'Europe	*Euonymus Europaeus*
Genêt à Balai	*Cytisus Scoparius*
Houx	*Ilex Aquifolium*
Lilas commun	*Syringo Vulgaris*
Merisier	*Prunus Avium*
Nerprun Purgatif	*Rhamnus Catartica*
Noisetier	*Corylus Avellana*
Orme Champêtre	*Ulmus Minor*
Prunelier	*Prunus Spinosa*
Saule Cendré	*Salix Cinerea*
Saule Marsault	*Salix Caprea*
Saule Osier	*Salix Viminalis*
Sureau	*Sambucus Nigra*
Troène d'Europe	*Ligustrum Vulgare*
Viorne Mancienne	*Viburnum Lantana*
Viorne Obier	*Viburnum Opulus*

Plantes Grimpantes

Chèvrefeuille des Bois	*Lonicera periclymenum*
Houblon	*Humulus Lupulus*
Lierre	*Hedera Helix*

Essences d'arbres fruitiers

Pommiers	Poiriers	Cerisiers	Pruniers
-Argilière	-A Côte d'Or	-Cerise Blanc Nez	-Coe Violette
-Belle Fleur Double	-Bourré Bachelier	-Cerise Blanche d'Harcigny	-Goutte d'Or de Coe
-Cabarette	-Grosse Louise	-Cerise de Moncheaux	-Monsieur Hâtif
-Colapuis	-Plovine	-Cerise du Sars	-Reine-Claude d'Althan
-Gris Baudet	-Poire à Clément	-Griotte du Nord	-Reine-Claude Dorée
-Jacques Lebel	-Saint-Matthieu	-Griotte de Vieux Condé	-Sanguine de Wisme
-Lanscailler		-Guigne Noire de Pévèle	
-Précoce de Wirwignes			
-Rambour d'Hiver			
-Reinette des Capucins			
-Reinette de Flandre			
-Reinette de Fugélan			
-Verdin d'Automne			