

Plan Local d'Urbanisme d'ARLEUX

Orientations d'Aménagement et de programmation

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mai 2012

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 mai 2012

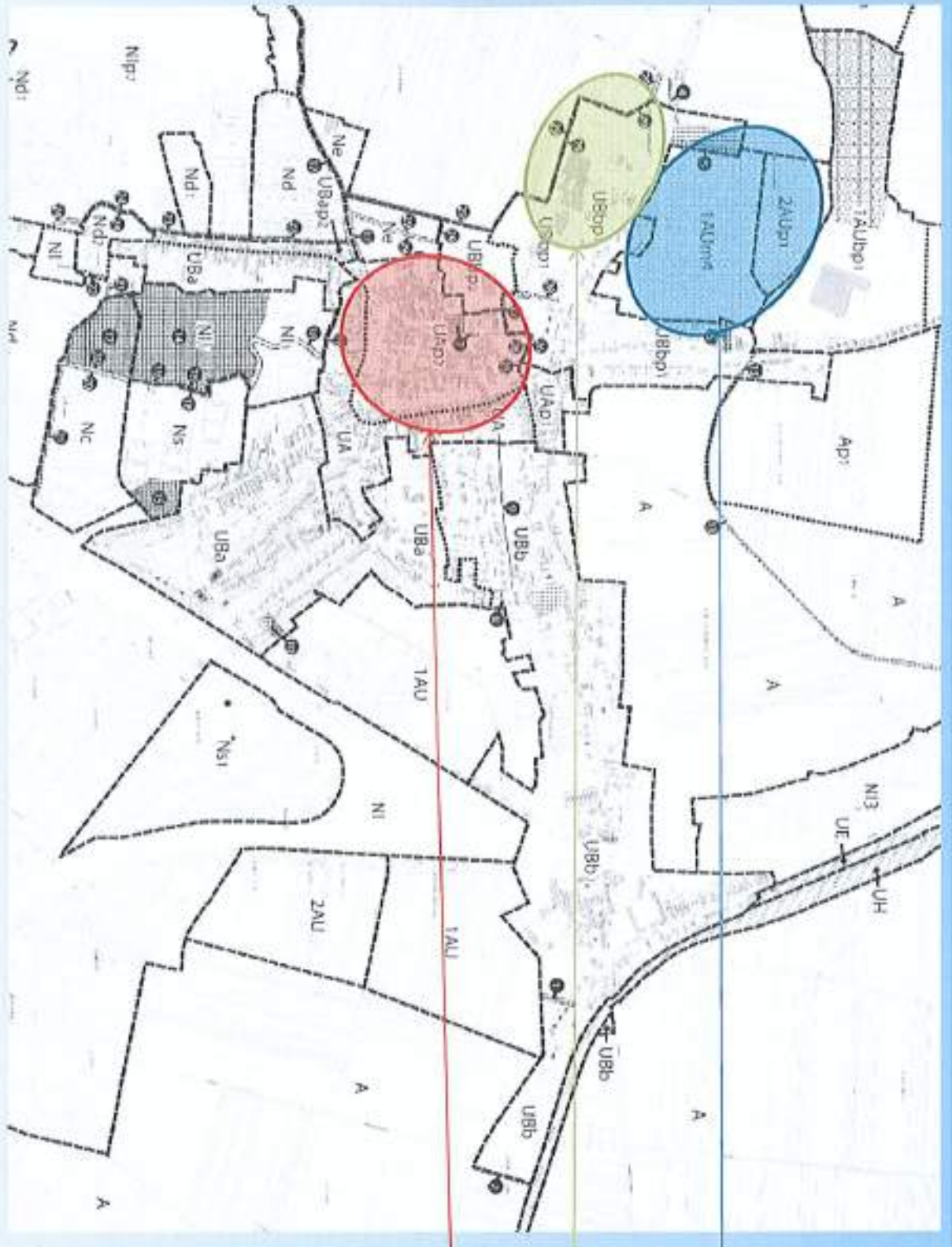


Latrue



Département du Nord

Localisation



Zone soumise à l'orientation d'aménagement

Zone de commerces et de services

Centre de la commune

1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUm4: 10 ha



Création d'un équipement public et d'une vingtaine de logements.

Afin de suivre les préconisations du SCOT du Grand Douaisis, la densité de logements, le pourcentage minimum de localif social ainsi que le pourcentage minimum de logements destinés à l'accession à la propriété est indiqué ci-dessus.

Il convient de respecter une densité de logement équivalente à 30 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération.

Au moins 10% des logements sociaux à créer seront en accession à la propriété et 20% au moins pour le marché du localif social.

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter la frange de cette zone.

Accès à la zone

Roller les espaces par des itinéraires appropriés



Voies principales. Ces voies devront prendre en compte les problématiques de déplacements doux.

Liaisons douces permettant de rejoindre le centre, le collège, les commerces et les services. Ces liaisons doivent être rapprochées aux voies internes

La densité moyenne a respecté sur l'ensemble de l'opération est de 30 logements à l'hectare. Le projet s'appuiera sur une densité moyenne de 23 logements à l'hectare pour le secteur Ouest (à plus ou moins 1,5 logements à l'hectare) et 38,5 logements à l'hectare pour le secteur Est (à plus ou moins 2 logements à l'hectare).

Plan Local d'Urbanisme d'ARLEUX

Règlement

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal à date du 12 mai 2012.



Patrice Luy

MAIRIE
12 MAI 2012



SOMMAIRE

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P. 11
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P. 19
	Zone UA	P. 21
	Zone UB	P. 29
	Zone UE	P. 39
	Zone UH	P. 47
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	P. 53
	Zone 1 AU	P. 55
	Zone 1 AUB	P. 63
	Zone 2 AU	P. 71

	Zone 2 Aub	P. 75
TITRE IV		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	Zone A	P. 79
TITRE V		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
	Zone Nc	P. 89
	Zone Nd	P. 93
	Zone Ne	P. 101
	Zone Ni	P. 107
	Zone Ns	P. 113
TITRE VI	MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE ZONE	P. 119

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-16 et R. 123-21 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Arioux.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires)
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation

7) Les articles R. 443-1 à R. 445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

8) L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

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

2) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

3) Le Code Rural, notamment l'article L. 121-19 relatif au sursis à statuer.

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

5) La Réglementation sur les Installations Classées

6) Le Règlement Sanitaire Départemental

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

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES ET EN ZONES NATURELLES.

1) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

ZONE UA, zone urbaine mixte de moyenne densité.

ZONE UB, zone urbaine mixte de faible densité

La zone UB comprend deux secteurs :

- secteur *UBa* de moyenne densité
- secteur *UBb* de faible densité, correspondant aux extensions périphériques

Ces deux secteurs comprennent des sous-secteurs :

- sous-secteur *UBap1* correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
- sous-secteur *UBap2* correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- sous-secteur *UBbp1* correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
- sous-secteur *UBbp2* correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- sous-secteur *UBb Z1* correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)

ZONE UE, zone destinée principalement à accueillir des activités industrielles et artisanales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

La zone comprend deux secteurs :

- *UE Z1*, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)
- *UE Z2*, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 940m)

ZONE UH, zone urbaine d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire.

La zone comprend deux secteurs :

- *UH Z1*, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)
- *UH Z2*, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 940m)

- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU, ce sont :

ZONE 1AU, Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune où sont admis que les lotissements et opérations groupées.

ZONE 1 AU b, Il s'agit d'une zone à urbaniser, non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation spécifique future est d'accueillir des activités économiques.

La zone comprend un secteur 1 AUbp1 correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable

ZONE 2 AU, Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme

La zone comprend un secteur 2 AUp1 correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable

ZONE 2AUb, zone à urbaniser, non équipée, urbanisable à long terme, dont la vocation spécifique future est d'accueillir des activités économiques.

- La zone agricole est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont :

ZONE A, zone, équipée ou non, réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

La zone comprend quatre secteurs :

- secteur A Z1 correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)

- secteur A Z2 correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 940 m)

- secteur Ap1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

- secteur Aap1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable dans lequel la création de bâtiments agricoles à vocation d'élevage sont interdits

- La zone naturelle et forestière est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont :

ZONE Nc, zone naturelle destinée aux installations mobiles organisées sous forme de terrain de camping-caravaning

ZONE Nd, zone naturelle reprenant les terrains occupés en partie par des installations diverses à usage de résidences secondaires qu'il convient d'améliorer

La zone comprend deux secteurs :

- un secteur Nd 1 dans lequel les installations légères existantes, implantées dans un espace sensible, seront supprimées progressivement, au fur et à mesure qu'elles se libèrent,

- un secteur N2 destiné à accueillir des activités commerciales, de restauration, d'hébergement et de loisirs

ZONE Ne, zone naturelle destinée à accueillir des installations individuelles et collectives de vacances ainsi que des activités de loisirs

ZONE Nl, zone naturelle constituée d'étangs, d'espaces boisés ou naturels qu'il convient de mettre en valeur en raison de la qualité de ses éléments paysagers.

La zone Nl comprend :

- un secteur Nl 1 correspondant à la zone verte située au sud de la zone urbanisée
- un secteur Nl p2 correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- un secteur Nl 3 correspondant aux installations liées à l'utilisation du Canal.

ZONE Ns, zone naturelle destinée à accueillir des équipements publics, de sport et de loisirs

La zone Ns comprend un secteur Ns 1 correspondant au terrain de moto-cross.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Néant

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

1) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

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

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs :

- secteur Uap1 correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
- secteur Uap2 correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 65 (du panneau d'entrée d'agglomération d'Arleux à la RD 47), les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 avril 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

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

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

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

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus,

Les parcs résidentiels de loisirs

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

En sus, dans le secteur Uap1, sont interdits :

- Le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages

- Les dépôts de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension des activités de caractère agricole dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

En sus, dans le secteur Uap2, sont réglementés :

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A DEFAUT DE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC, D'AUTRES DISPOSITIFS PERMETTANT UNE ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE PEUVENT ETRE REALISEES APRES AVOIR REÇU L'AGREMENT DES SERVICES COMPETENTS.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70 % de la surface totale de la parcelle lorsque le mode d'occupation est le logement ou le bureau.

L'emprise au sol peut atteindre 100% sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 70% ne l'est que sur un niveau,
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou de service.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1+ combles aménageables ou R+2).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage et 12 m dans le cas de bâtiments collectifs à usage d'habitation. N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions et installations autorisées, y compris les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune, ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions d'immeubles « barres » comportant plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur supérieure à 60 m sont interdits

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités devront comporter au moins deux versants.

Les toitures devront être couvertes soit de tuiles, d'ardoises, de tôle nervurée dont la couleur doit être en harmonie avec le bâtiment principal, ou de tout autre matériau d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Le nombre de pans des toitures des constructions annexes et des extensions attenantes à l'existant, dont la hauteur à l'égout de toit est de 2,50 mètres maximum, n'est pas réglementé. Cette hauteur est calculée à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La superficie des annexes ne peut dépasser 30% de la Surface Hors Œuvre Nette initiale de la construction à usage principal d'habitation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en plaque béton, supérieures à 50 cm de hauteur, sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul observée par la construction principale.

Dans tout les cas, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m.

- Citernes, postes électriques et garages

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum une place de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % de la superficie du terrain seront traités en espace commun de détente situés hors des voies publiques.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs :

- secteur UBa de moyenne densité
- secteur UBb de faible densité, correspondant aux extensions périphériques

Ces deux secteurs comprennent des sous-secteurs :

- sous-secteur UBap1 correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
- sous-secteur UBap2 correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- sous-secteur UBbp1 correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
- sous-secteur UBbp2 correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- sous-secteur UBb Z1, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 150 m)

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 65 (du panneau d'entrée d'agglomération d'Arleux à la RD 47), les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 avril 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

A l'exception de l'extension des bâtiments d'élevage existant, la création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières.

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

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

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux,

Les parcs résidentiels de loisirs

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

En sus, dans les sous-secteurs UBap1 et UBbp1, sont interdits :

- Le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages

- Les dépôts de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux

En sus, dans le sous-secteur UBb Z1, ne sont admis que :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante génératrice du risque ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,

- l'extension mesurée des constructions à usage industriel existant

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve sous réserve du respect de conditions spéciales

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension des activités de caractère agricole dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les groupes de garages individuels sous réserve sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

En sus, dans les sous-secteurs UBap2 et UBbp2, sont réglementés :

- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A DEFAUT DE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC, D'AUTRES DISPOSITIFS PERMETTANT UNE ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE PEUVENT ETRE REALISEES APRES AVOIR REQU L'AGREMENT DES SERVICES COMPETENTS.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple. ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit :

- avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.

Toute construction doit être implantée à plus de :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 8 m de la crête.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnues indispensables

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la surface totale de la parcelle en zone UBa et 40 % en zone UBb lorsque le mode d'occupation est le logement ou le bureau.

L'emprise peut atteindre 70% en zone UBa et 60% zone UBb sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 50% ou 40% ne l'est que sur un niveau,
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales et artisanales.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

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

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faîtage et 12 m dans le cas de bâtiments collectifs à usage d'habitation

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions et installations autorisées, y compris les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune, ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions d'immeubles « barres » comportant plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur supérieure à 60 m sont interdits

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités devront comporter au moins deux versants.

Les toitures devront être couvertes soit de tuiles, d'ardoises, de tôle nervurée dont la couleur doit être en harmonie avec le bâtiment principal, ou de tout autre matériau d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Le nombre de pans des toitures des constructions annexes et des extensions attenantes à l'existant, dont la hauteur à l'égout de toit est de 2,50 mètres maximum, n'est pas réglementé. Cette hauteur est calculée à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La superficie des annexes ne peut dépasser 30% de la Surface Hors Œuvre Nette initiale de la construction à usage principal d'habitation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en plaque béton, supérieures à 50 cm de hauteur, sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul observée par la construction principale.

Dans tout les cas, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2m.

- Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

 Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % de la superficie du terrain seront traités en espace commun de détente situés hors des voies publiques.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

**SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités industrielles et artisanales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs :

- UE Z1, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 150 m)

- UE Z2, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 370 m)

III - RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures à l'exception des stockages liés au dépôt induit par le tri sélectif,
- les habitations autres que le gardiennage et service,
- les parcs d'attraction permanents,
- les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

Dans la zone UE :

- La construction de bâtiments à usage industriel, bureaux, activités tertiaires, structure d'accueil (hébergement, restauration, formation professionnelle), habitations de gardiennage qui y sont liées, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi que tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires à son bon fonctionnement.
- Les clôtures,
- La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction au même emplacement en cas de sinistre des immeubles existants dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher hors-œuvre nouvelle et ancienne.
- les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif

- Les équipements, constructions et installations liés à au fonctionnement et l'exploitation du canal, et à la navigation.

Dans le secteur UE Z1, ne sont admis que :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante génératrice du risque ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel existant

Dans le secteur UE Z2 : ne sont admis que les implantations d'activités économiques à effectif réduit n'augmentant pas le facteur de risque pour l'installation génératrice du risque

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

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

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies publiques.

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

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

II - VOIRIE

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Par parcelle, deux regards de contrôle seront imposés avant chaque rejet dans le réseau public afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés. Le prétraitement des eaux résiduaires est à la charge de l'industriel ; l'équipement sera implanté sur son terrain privatif, avant raccordement aux réseaux publics.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 m à partir de l'axe des voies.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- 10 mètres à partir de la crête des berges des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de la marge de recul imposée,
- à l'extérieur de cette bande,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexés à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôt dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables
 - lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents
 - la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative de terrain constituant également une limite de zone doit être au moins égale à 10 m, à l'exception des bâtiments à usage de bureaux, services sociaux ou habitation.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faitage, à l'exception des bâtiments et installations à vocation industrielle, des bâtiments publics et des installations d'intérêt général

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

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

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

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.
- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm
- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur :

- UH Z1, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)
- UH Z2, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 940 m)

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UH2,

Les lotissements,

les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UH1,

L'aménagement de terrains de camping,

L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes

Les carrières.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,

Les constructions, les installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur,
- il est en adéquation avec la nature du sol ;

- il est conçu de façon à être mis hors circuit. La construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaire des activités

L'évacuation des eaux résiduaire et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaire.

c) Eaux pluviale

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviale dans le réseau collecteur quand il existe.

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrain voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les impératifs technique de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

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

I- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limite séparative.

II- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT LE LONG DES LIMITES SEPARATIVES

1 - Sur toute la longueur des limite séparative, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limite ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 6 m.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L=H/2$), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 9 m.

Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

La hauteur des cheminées et silos n'est pas réglementée en raison d'impératifs technologiques.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction.

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

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune où sont admis que les lotissements et opérations groupées.

II- DIVISION DE LA ZONE SECTEURS

La zone comprend un secteur 1 AU p1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

La zone comprend le secteur 1 AU m4 correspondant au secteur ayant fait l'objet de la quatrième modification du Plu en vue de réaliser un aménagement cohérent.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

A l'exception de l'extension des bâtiments d'élevage existant, la création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

L'ouverture de carrières.

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux.

Les parcs résidentiels de loisirs

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

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble.
- des constructions à usage de commerce, de bureaux, les aménagements de caractère sportif ou de loisirs compatibles avec l'environnement et les établissements à usage d'activités dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant.
- des équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics.
- des aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieures ou égales à 1.
- Les infrastructures fluviales à vocation touristique.
- Les équipements, constructions et installations liés à au fonctionnement et l'exploitation du canal, et à la navigation.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 0 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer, à l'exception des routes départementales pour lesquelles un recul minimum de 5 m devra être respecté.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouvent à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnues indispensables

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ combles aménageables ou R+1).

- La hauteur des autres constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage et 12 m dans le cas de bâtiments collectifs à usage d'habitation.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions et installations autorisées, y compris les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune, ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions d'immeubles « barres » comportant plus de 3 cages d'escaliers en ligne ou une longueur supérieure à 60 m sont interdits

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les toitures des constructions à usage d'habitation et d'activités devront comporter au moins deux versants.

Les toitures devront être couvertes soit de tuiles, d'ardoises, de tôle nervurée dont la couleur doit être en harmonie avec le bâtiment principal, ou de tout autre matériau d'aspect similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Le nombre de pans des toitures des constructions annexes et des extensions attenantes à l'existant, dont la hauteur à l'égout de toit est de 2,50 mètres maximum, n'est pas réglementé. Cette hauteur est calculée à partir du point bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La superficie des annexes ne peut dépasser 30% de la Surface Hors Œuvre Nette initiale de la construction à usage principal d'habitation.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en plaque béton, supérieures à 50 cm de hauteur, sont interdites.

- Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement ;

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % de la superficie du terrain seront traités en espace commun de détente situés hors des voies publiques.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à urbaniser, non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation spécifique future est d'accueillir des activités économiques.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur AUb p1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD 65 (de la limite communale de Cantin au panneau d'entrée d'agglomération d'Arleux), les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 avril 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 1AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 1AUb

En sus, dans le secteur AUbp1, sont interdits :

- Le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages

ARTICLE 1AUb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des établissements à usage d'activités d'ingénierie comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- des bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- des bâtiments annexes et des garages liés aux habitations,
- des travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes,
- de la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- de l'extension des constructions existantes,
- des équipements d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les bâtiments et les installations liés à ces équipements,
- des clôtures,
- des aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- le remblaiement des excavations et carrières existantes

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout accès direct est interdit sur la RD 65 en dehors des carrefours existants sur la RD 65.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Effluents agricoles

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 65

- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

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

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

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

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

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.

- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm

- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

- Les essences végétales devront être régionales.

- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.

- Le long de la RD 65, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

II- DIVISION DE LA ZONE SECTEURS

La zone comprend un secteur 2 AU p1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU2

En sus, dans le secteur 2AU p1, sont interdits :

- Le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages
- Les dépôts de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- des équipements publics d'infrastructure,
- des clôtures

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Zone à urbaniser dont la vocation spécifique future est d'accueillir des activités économiques, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AUb

ARTICLE 2AUb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- des équipements publics d'infrastructure,
- des clôtures

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE 2AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2Aub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend quatre secteurs :

- A Z1, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 810 m)
- A Z2, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 940 m)
- secteur Ap1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.
- secteur Aap1 correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable dans lequel la création de bâtiments agricoles à vocation d'élevage sont interdits

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD 65 (de la limite communale de Cantin au panneau d'entrée d'agglomération d'Arleux), les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 avril 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 de la zone A et en particulier :

- Dans le secteur Aap1, les bâtiments agricoles à vocation d'élevage.
- Dans le secteur Aap1 et Ap1, le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages
- Dans les secteurs A Z1 et A Z2, les constructions ou l'extension de constructions à usage d'habitation

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- Les constructions à usage agricole directement liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à l'exception du secteur A Z1 où celles-ci sont interdites.

- A l'exception du secteur Aa, les bâtiments d'activités liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations existantes.
- L'extension des établissements d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les clôtures.
- Les constructions et installations liées aux captages d'eau potable autorisées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

- il est en adéquation avec la nature du sol ;

- il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Effluents agricoles

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES
EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

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

- 30 m de l'axe des RD
- 15 m de l'axe des autres voies,
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée aux installations mobiles organisées sous forme de terrain de camping-caravaning

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Nc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 de la zone Nc.

ARTICLE Nc 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS
SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Les terrains de camping-caravaning dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

Les équipements, constructions et installations liés au fonctionnement et l'exploitation du canal, et à la navigation.

Les travaux d'aménagement, d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de la parcelle et de 100 m² de surface totale de plancher hors œuvre

La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants dans les limites que celles définies dans l'alinéa précédent.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises.

Les équipements publics d'infrastructures.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au

réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE Nc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

- 5 m de l'axe des voies,
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixé à 7 m au faîtage.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

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

Les clôtures extérieures doivent être constituées par des haies vives arbustives doublées ou non d'un grillage

ARTICLE Nc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle reprenant les terrains occupés en partie par des installations diverses à usage de résidences secondaires qu'il convient d'améliorer.

II- RAPPELS

La zone comprend deux secteurs :

- un secteur Nd 1 dans lequel les installations légères existantes, implantées dans un espace sensible, seront supprimées progressivement, au fur et à mesure qu'elles se libèrent.
- un secteur Nd 2 destiné à accueillir des activités commerciales, de restauration, d'hébergement et de loisirs.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Nd 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 Nd

En outre, dans secteur Nd1, sont interdits :

- Les nouvelles installations à structure légère et la mise en place de bâtiments annexes.
- les travaux d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction en cas de sinistre.

ARTICLE Nd 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Dans la zone Nd, sont admis uniquement :

- les chalets,
- les travaux d'aménagement des bâtiments à usage d'habitation existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés hors mention contraire au présent article.
- Les constructions et utilisations du sol directement liées à l'exploitation du Canal.

Dans secteur Nd2 ne sont admis que les constructions, aménagements et installations liés à des activités commerciales, de restauration, d'hébergement et de loisirs.

Les travaux d'aménagement des bâtiments à usage d'habitations existants.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitations existantes dans la zone, dans la limite de 20m² de surface hors œuvre nette.

Les constructions, à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des installations ainsi que l'accueil sont autorisées dans la limite de 125m² de SHON à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments de loisirs et d'hébergement et qu'elles soient réalisées sans affouillements, exhaussements, drainage des sols soit sans modifier l'état initial des zones humides.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE Nd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nd 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

- 30 m de l'axe des RD à l'exception du secteur Nd2,
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique,
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m. minimum.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions liées à des activités commerciales, de restauration, d'hébergement et de loisirs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres au faitage.

De plus, dans le cas où une extension autorisée liée à une construction à usage d'habitation existante excéderait la hauteur maximale de 3,50 mètres précitée, l'extension pourra se situer au maximum à une hauteur égale au point le plus haut de la construction existante à laquelle s'adosse l'extension.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment, la mise en place de clôtures dans les étangs

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Matériaux

Les chalets devront être en bois de couleur naturelle.

Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures autorisées devront être soit en bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- LES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées :

- soit par des haies vives arbustives,
- soit par des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 m. de hauteur,
- soit par l'association des deux.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE Nd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Sur chaque lot doit être aménagé une place de stationnement. En outre, lorsque le terrain, d'un seul tenant, réservé au stationnement, atteint une surface de 500 m², un rideau d'arbres de haute tige ou une haie touffue, des bosquets d'arbres, d'essences variées, sont à prévoir en limite parcellaire.

ARTICLE Nd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute implantation, ensemble d'installations et tout espace libre, doivent faire l'objet d'un aménagement et traitement paysager, différent selon les sites, la végétation existante, les projets : jardins, aires de jeux, de loisirs, de détente, aires de stationnement.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Tout affouillement du sol autorisé fera l'objet d'un traitement paysager

Les propriétaires seront tenus de supporter toutes servitudes résultant de plantations sur les parties communes, même à une distance inférieure à 2 m des limites des lots privés.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir des constructions collectives de vacances, des activités de loisirs et la création de parcs résidentiels de loisirs.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE No 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 Ne

ARTICLE No 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Les constructions et utilisations du sol directement liées à l'exploitation du Canal,

Les équipements publics d'infrastructures,

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions collectives de vacances, les habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement (restauration, équipement public,....)

Les installations, constructions et aménagement liés à des activités de loisirs

Les travaux d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction en cas de sinistre dans la limite de 20% de la surface de la parcelle et de 100 m² de surface totale de plancher hors œuvre

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE No 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE No 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public

construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique,
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m. minimum,

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune tels que clapiers, poulaillers, abris, ...
- les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment, la mise en place de clôtures dans les étangs

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Matériaux

Les abris, annexes, chalets devront être en bois de couleur naturelle.

Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit en bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- LES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées :

- soit par des haies vives arbustives,
- soit par des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 m. de hauteur,
- soit par l'association des deux.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Sur chaque lot doit être aménagé une place de stationnement. En outre, lorsque le terrain, d'un seul tenant, réservé au stationnement, atteint une surface de 500 m², un rideau d'arbres de

haute tige ou une haie touffue, des bosquets d'arbres, d'essences variées, sont à prévoir en limite parcellaire.

ARTICLE No 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute implantation, ensemble d'installations et tout espace libre, doivent faire l'objet d'un aménagement et traitement paysager, différent selon les sites, la végétation existante, les projets : jardins, aires de jeux, de loisirs, de détente, aires de stationnement

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Tout affouillement du sol autorisé fera l'objet d'un traitement paysager

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE No 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée d'étangs, d'espaces boisés ou naturels qu'il convient de mettre en valeur en raison de la qualité de ses éléments paysagers.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

La zone NI comprend :

- un secteur NI 1 correspondant à la zone verte située au sud de la zone urbanisée
- un secteur NI p2 correspondant au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable
- un secteur NI 3 correspondant aux installations liées à l'utilisation du Canal.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE NI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2N I.

ARTICLE NI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT des CONDITIONS CI-APRÈS

Les constructions et utilisations du sol directement liées à l'exploitation des Canaux

Les travaux d'aménagement et d'agrandissement des constructions et activités existantes dans la limite de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre,

La reconstruction, en cas de sinistre, des huttes de chasse existantes conformément à la législation en vigueur.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les équipements publics d'infrastructures

Les infrastructures fluviales

En sus, dans le secteur NI 1 sont admis :

- les installations, aménagements liés à un parcours de santé

En outre, dans le secteur NI p2 sont réglementées :

- Le forage de puits et forages à l'exception de ceux nécessaires à la reconnaissance, à la réalisation éventuelle et à la surveillance de captages

Les dépôts de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Dans le secteur Ni3, sont spécifiquement admis : les exhaussements liés aux dépôts de sédiments de curage des voies navigables ainsi que l'enlèvement de ces dépôts.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service,

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

- 15 m de l'axe des autres voies,

- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 35 m avec rideaux d'arbres ou à moins de 50 m de la limite d'emprise de la station d'épuration.

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

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,

- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

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

ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir des équipements publics, de sport et de loisirs

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR

La zone Ns comprend un secteur Ns 1 correspondant au terrain de moto-cross.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ns 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2Ns.

ARTICLE Ns 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS
SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES

Dans la zone Ns sont admis :

- Les constructions et utilisations du sol liées à des équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.
- Les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une superficie développée hors-œuvre nouvelles inférieures ou égales à 205 m².

Les constructions et utilisations du sol directement liées à l'exploitation des Canaux

Les travaux d'aménagement, d'agrandissement et de reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les équipements publics d'infrastructures

Les installations, aménagements et constructions liés à une station d'épuration,

En outre, dans le secteur Ns 1 sont admis :

Les constructions et installations liées au terrain de moto-cross, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 3 - ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public

construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE Ns 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

- 15 m de l'axe des autres voies,
- 10 mètres de la crête de berge des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction peut être implantée,

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

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

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI
MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS
DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

SECTION I

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

a) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (ilot à rénover ou à remembrer par exemple) : il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" concernée.

b) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

- Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

c) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

- Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU. Lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU. (Ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II
MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS
ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 et 2 - CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER
DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

- Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :
 - qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée ;
 - et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

c) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

- Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée ; Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

d) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES - VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

- Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes e celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout le mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

f) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
 - . parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
 - . affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.
- Les terrains de camping ou de camping et de caravanning

- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).
- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés à l'article 1.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) LOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU.
- b) - Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les lots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU, lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 et 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" le précise.

b) LOTISSEMENTS

- En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- VOIES PRIVEES

- Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) LES RECLS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECLS VOLONTAIRES

- Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

b) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

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

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;
- b) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;
- c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

- Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

a) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU, sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

b) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

- Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

- Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) VOIES A ELARGIR

- Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) VOIES PRIVEES

- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) RECULS VOLONTAIRES

- Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement

pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) VOIES EN PENTE

- Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

- Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

- Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) POINTES DE PIGNON EN FAÇADE

- La hauteur relative H peut être augmentée de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS

- La hauteur relative H peut être augmentée de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B) HAUTEUR ABSOLUE

j) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

k) DENT CREUSE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faitage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

m) CLOCHERS D'EGLISE, BEFFROIS, EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE TELS QUE CHATEAU D'EAU

- Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A) ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

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

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

a) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

c) AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

d) - S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du PLU et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

- En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) BATIMENTS SINISTRES

- Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées , (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

- Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...)

f) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

- Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors oeuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

- Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

- CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

- Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- BATIMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

- Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

.

..

NOTA - Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisés dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordances, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III RAPPELS D'OBLIGATIONS

a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

- Dans les espaces boisés classés figurés au PLU., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

b) CLOTURES

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

c) INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

a) EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

b) ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

- On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

- OPERATION GROUPEE

- Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifiée sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

c) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{(C.O.S. = } \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}} \text{)}^1$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée :

exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire :

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette).}$$

d) SURFACE DE PLANCHERS HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

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

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

1^o) dans certaines limites : ²

- des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

¹ Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités) le C.O.S. peut être exprimé en m³.

² Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Commune de ARLEUX



59015

Carte Environnementale



PLAN

Porter à connaissance pour la procédure de planification Urbanisme

Pour information

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord

Carte dessinée le: 22/05/2012
Echelle: 1/10 000 km
Source: Ddm 59, Dreal Nord Pas-de-Calais

Legend for the environmental map showing various zones and infrastructure types with corresponding symbols and colors.

Textual definitions for environmental terms such as 'Subs Pollués', 'Voies Bruyantes - Secteur de bruit', 'Znieff', 'Zones à dominantes humides du SDAGE', and 'Zones de Renouvellement Urbain'.

