

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Approbation

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/11/2020**

**Modification simplifiée n°1
approuvée le 08/11/2021**

**Révision allégée n°1
approuvée le 07/02/2022**

Guide de lecture du règlement

1/ Dans quelle(s) zone(s) se situe la parcelle ou les parcelles concernée(s) par le projet ?

Avant de consulter le présent règlement, il est indispensable de se référer au plan de zonage afin de déterminer dans quelle(s) zone (s) est située l'opération envisagée.

2/ La ou les parcelles en question sont-elles concernées par une trame particulière ou un périmètre figurant au zonage ?

Le terrain peut être concerné par une ou plusieurs trames graphiques sur le plan de zonage. Cette trame impacte les règles applicables et peut impliquer de consulter les dispositions générales du présent règlement ou d'autres pièces du PLU (Servitudes, Annexes sanitaires, etc.)

3/ La ou les parcelles comprennent-elles sur tout ou partie des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver?

Il convient de se référer au plan de patrimoine et de paysage de la commune et de vérifier la présence ou non d'éléments recensés présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Le présent règlement est divisé en 5 parties :

- I : Dispositions générales
- II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- IV : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- V : Dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, la démarche à suivre est la suivante :

- 1- lecture de la partie I du règlement « dispositions générales » applicables à toutes les zones,**
- 2- lecture du chapitre énonçant les règles applicables à la zone (ou aux zones) dans laquelle est situé votre terrain.**

Complémentairement, il est nécessaire de prendre connaissance des Annexes du PLU.

Le lexique, la destination des constructions et le rapport de présentation du PLU peuvent également être consultés pour une meilleure compréhension.

Sommaire

Titre I - Dispositions générales	p5
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	p14
Règlement de la zone UA et du secteur Uap	p16
Règlement de la zone UB	p27
Règlement de la zone Ueq	p38
Règlement de la zone Uact	p44
Règlement de la zone Ut et des secteurs Ut1 et Ut2	p54
Règlement de la zone Usanté	p64
Règlement de la zone Utech	p71
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p78
Règlement de la zone AU1	p79
Règlement de la zone AUtech	p86
Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	p93
Règlement de la zone N et du secteur Nj	p94
Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles	p104
Règlement de la zone A et du secteur Ap	p105
Annexes	p115

Titre I

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU :

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent à la commune de Dury.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement écrit est composé de deux parties :

Une première partie intitulée « Règlement » composée de cinq chapitres :

- 1/les dispositions générales ;
- 2/les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- 3/les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- 4/ les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- 5/ les dispositions applicables aux zones agricoles ;

Les annexes au règlement auxquelles il est fait référence sont :

- le lexique national de l'urbanisme
- les destinations des constructions
- la liste des essences locales

Le règlement graphique, communément référencé sous le terme générique "plan de zonage", dans le présent règlement écrit est composé de plans à l'échelle communale.

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones est disponible en en-tête de chaque règlement de zone et dans le rapport de présentation.

LES ZONES URBAINES : " ZONES U "

Les zones urbaines sont des zones qui, en raison de la qualité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (desserte en voirie, en réseau d'eau potable et d'électricité, ...) peuvent immédiatement accueillir des constructions. La zone U comprend :

- Zone Ua : le centre ancien originel avec un secteur Uap correspondant au Château de Dury
- Zone Ub : les espaces urbains correspondant majoritairement aux extensions récentes
- Zone Ueq : les espaces à dominante d'équipements et de loisirs
- Zone Uact : les zones accueillant des activités
- Zone Ut (tertiaire) : les zones à dominante d'activités tertiaires dont un secteur Ut1 où les commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher sont exclus et un secteur Ut2 destiné plus spécifiquement à l'accueil d'hébergement hôtelier.
- Zone Usanté : une zone réservée aux équipements de santé
- Zone Utech : une zone principalement destinée aux activités/établissements publics et activités liées à la science, la recherche ou encore la haute technologie.

LES ZONES À URBANISER : " ZONES AU "

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou peu équipées réservées à l'extension urbaine de la commune, dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes.

Il est possible de distinguer différentes zones en fonction de leur future vocation (habitat ou activité).

- Zone AU1 : zone à urbaniser à vocation d'habitat senior et de services associés située le chemin de Saleux
- Zone Autech : zone à urbaniser à vocation d'accueil d'établissements publics et activités liées à la science, la recherche ou encore la haute technologie.

LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES : " ZONES N "

La zone N non équipée ou peu équipée correspondant à une zone naturelle de protection stricte des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières et, dans des secteurs de taille limitée à des sites autorisant sous conditions de nouvelles constructions.

La zone N comprend :

- Un secteur Nj correspondant à des fonds de jardins d'habitation

LES ZONES AGRICOLES : " ZONES A "

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend :

- Un secteur Ap correspondant à des espaces agricoles situés aux entrées de bourg de Dury, sur lesquels l'impact paysager des futures constructions doit être limité.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'élaboration du PLU.

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

> REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles cités au Code de l'urbanisme, qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire, notamment dans le Code d'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du PLU : les articles R-111-2, 4, 20 à 27.

Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

> SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLU.

> LEGISLATIONS PARTICULIERES

Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, celles relatives aux établissements recevant du public, etc.

Complètent les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

> INFORMATIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES

Les informations et obligations sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLU.

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

> LOTISSEMENT

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

> REGLEMENTATIONS TECHNIQUES

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, etc.

> CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

Conformément à l'art.13 de la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, un arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes dans la Somme a été signé par le Préfet le 29/11/1999. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dans lequel les prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter.

Les voies concernées sont en annexes du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

DEMOLITION DE BATIMENTS

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération des conseils municipaux prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et des délibérations municipales prises concomitamment à l'approbation du présent PLU.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au « Plan du patrimoine » sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à l'article L421-4 qui soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres.

ADAPTATIONS MINEURES, REGLES ALTERNATIVES

des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du présent Règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme.

DEROGATIONS

Conformément au Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I/ Dispositions particulières concernant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les opérations isolées de garages groupés non liés à des opérations d'habitat

Est autorisé :

- La reconstruction à l'identique des constructions et la rénovation dans le respect des volumes existants.

Sont autorisés sous conditions :

Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont indispensables :

- à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau spécialisé en études de sol pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Cartographie en ligne :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS IDENTIFIES AU TITRE DU L151-38 DU C.U.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des chemins et voies identifiés sur le document graphique intitulé Plan Paysage et Patrimoine, en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ET ELEMENTS DE PAYSAGE

APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments identifiés, il sera fait application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Ainsi que des articles suivants :

- Des articles R.421-12 c), R.421-17 d), R.421-17-1 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme relatifs aux déclarations préalables
- Des articles R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis de démolir.

Dispositions générales concernant les éléments bâtis :

Tous les travaux affectant des éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans du PLU, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques, dudit patrimoine en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Dury. Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou les constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels ou historiques des constructions ou sites identifiés.

APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions générales concernant les éléments de paysage (haies, boisements, etc.) :

Les arbres, haies et boisement identifiés doivent être préservés. Seules sont autorisées les mesures de gestion visant à leur pérennité (taille d'entretien, dégagement des pieds de toute surface imperméable, anticipation et renouvellement des sujets malades)

Aucune construction n'est autorisée dans les secteurs identifiés, hormis des installations liés à des équipements d'intérêt publics. Les aménagements et utilisations du sol pouvant être autorisés doivent être :

- En faveur de la pratique touristique de l'espace forestier ou à usage privé (jardin)
- Respectueux du milieu écologique et paysager

Les ouvrages de franchissement et les passages aménagés doivent être limités à l'usage de déplacements rendus nécessaires pour les engins agricoles, les services de sécurité incendie, les services d'entretien forestier ou l'accès aux parcelles habitées ou constructibles s'il n'existe pas d'autre accès disponible ou aménageable en dehors de cette continuité.

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement de la zone UA

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
UA centre ancien	Caractère dominant	Centre ancien du village composé d’un bâti traditionnel, plus dense, organisé sur des terrains de taille variable, globalement petite.	Centre de Dury, « Dury village », de part et d’autres de la RD 1001
	Vocation générale	C’est une zone urbaine multifonctionnelle, à dominante résidentielle.	
<u>Sous-secteur</u> Uap – site patrimonial majeur	Caractère dominant	Ce secteur reprend l’emprise du Château de Dury et ses propriétés annexes.	Château, dépendances et parc situés à proximité de la mairie
	Vocation générale	C’est une zone à préserver et dont l’évolution doit être compatible avec les constructions environnantes	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		Exploitation forestière	Exploitation Agricole
Habitation	• Logement • Hébergement		
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique	• Cinéma • Commerce de gros	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Bureau	• Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UA :

- **Les exploitations agricoles :**

Les créations et extensions des constructions et installations agricoles sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante, de même que les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

- **Artisanat et commerce de détail**

L'implantation de commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher est interdite en zone Ua.

Dans le secteur Uap :

Seuls sont autorisés :

- La restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments présents sur l'ensemble de la propriété rattachée au château dans la limite de 150m² de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU, et ce afin de favoriser le développement éventuel d'activités complémentaires de l'existant.
- Les piscines

ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Il n'est pas exigé de nombre de places minimum de stationnement pour les premiers 100 m² de surfaces de plancher cumulés sur l'unité foncière pour les constructions répondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Bureau

Dispositions relatives à la mixité sociale

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- Les constructions principales et leurs extensions, hors carports :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 7 m à l'égout du toit (type R+1+C ou attique) ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
 - 10 m au faîtage
- Les constructions annexes et dépendances, hors carports :
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
 - 2,50 m à l'égout de toiture

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions principales seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- Le long de la RD 1001, les constructions principales seront implantées prioritairement à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5m.
- Sur l'ensemble de la zone UA, un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Sur l'ensemble de la zone UA, dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées n'est pas réglementée.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales :
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions sur les limites séparatives de fond de terrain est possible dans l'un des cas suivants:

- la hauteur de la construction, au droit de cette limite, n'est pas supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du sol du terrain et ne comporte pas de balcon ni de baie ;
- dans la limite des héberges d'une construction existante implantée en limite séparative sur le terrain voisin.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent (aspect, matériaux, couleurs des constructions environnantes et visibles);
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;

- l'emploi en façade de bardages métalliques (hors zinc) peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole
- Les briques jaunes ou flammées
- les teintes criardes et le blanc pur

Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.

En façade avant les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique justifiée.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les autres destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20° et 50° par rapport à l'horizontale.

Les pentes de toitures des bâtiments agricoles ne sont pas réglementées.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, pannes picardes ou tuiles mécaniques petit moule de tons vieillis (ou tous matériaux d'aspect, de teinte et de taille similaire).

Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires à l'exception de celles liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2m seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur surmonté d'un chaperon. Ce mur sera soit :
 - en briques (sauf briques flammées) ou en briques et en pierres calcaires de couleurs naturelles très claires,
 - maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'un muret édifié dans les mêmes matériaux et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical, de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Ils feront l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe) peu consommatrices d'eau et non invasives.

Les arbres de haute tige doivent être implantés à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 5 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

ARTICLE UA 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Les dispositions prévues au point UA 1.3 destinées à favoriser la mixité fonctionnelle s'applique pour les destinations concernées.

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux règles fixées ci-dessus

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Logement	1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes âgées Résidence universitaire	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher

ARTICLE UA 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Tout nouvel accès pour desservir une habitation (activité) depuis le chemin du Tour des Haies est interdit. La création d'un nouvel accès à une habitation depuis un chemin rural n'est pas autorisé, excepté depuis le chemin de Vers-sur-Selle et la voie des Poiriers.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UA 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur. En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone UB

Type de zone urbaine		Présentation	Secteurs concernés
UB tissu pavillonnaire	Caractère dominant	Les extensions plus récentes, fruit d'opérations groupées ou de constructions au coup par coup.	Lotissement Jardin Michaux, les Quarante, quartiers pavillonnaires de part et d'autres du chemin de Saleux et de la RD 1001 (zone mixte)
	Vocation générale	C'est une zone urbaine essentiellement résidentielle dont la vocation est à préserver	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation	• Logement • Hébergement		
Commerce et activités de service		• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration • Commerce de gros	• Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition	• Bureau
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureau**

A la date d'approbation du PLU, pour les constructions autres que de l'habitation, seules sont autorisées des extensions des constructions existantes à usage d'activités. La construction nouvelle de bâtiments d'activité est interdite.

L'extension des constructions existantes à usage d'activités est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher destinée à l'activité ou 50 m² à la date d'approbation du PLU. Des extensions successives peuvent être accordées si leur total ne dépasse pas le seuil global autorisé.

ARTICLES UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

- Les constructions principales et extensions, hors carports :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 7 m à l'égout du toit (type R+1+C ou attique) ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
 - 10 m au faîtage
- Les constructions annexes et dépendances, hors carports :
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
 - 2,50 m à l'égout de toiture

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 10 mètres de la limite de la RD 1001
- 5 mètres des autres voies publiques ou privées

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra être inférieur à 3m.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- Le bardage métallique pour les constructions d'habitation
- Les briques jaunes ou flammées
- Les teintes criardes et le blanc pur

En façade avant les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique justifiée.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les autres destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles (pose en losange interdite), pannes picardes ou tuiles mécaniques petit moule de tons vieillis (ou tous matériaux d'aspect, de teinte et de taille similaire).

Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Règle générale :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont facultatives.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2m seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur, soit :

- en briques (sauf briques flammées) ou en briques et en pierres calcaires de couleurs naturelles très claires,
- maçonnerie et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

Règle spécifique :

Les clôtures édifiées avant la date d'approbation du PLU et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent règlement peuvent conserver leur dimension lors de travaux ou dans le cas d'une reconstruction.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre.

Ils feront l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe) peu consommatrices d'eau et non invasives.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

Les arbres de haute tige doivent être implantés à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 5 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

ARTICLE UB 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux règles fixées ci-dessus

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Logement	2 places minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes âgées Résidence universitaire	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service (extensions et annexes) <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (extensions et annexes) <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UB 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- La création d'un nouvel accès à une habitation depuis un chemin rural n'est pas autorisé, excepté depuis le chemin de Vers-sur-Selle, le chemin Michaux, le chemin du Crocq, la voie des Poiriers, le chemin de la Flaque.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UB 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone Ueq

Type de zone urbaine		Présentation	Secteurs concernés
Ueq équipements publics	Caractère dominant	Zones composées soit d’espaces publics aménagés ou non, soit d’espaces accueillant des constructions et équipements publics.	Bois du Crocq, Parc du Petit Château, école de Dury, équipement sportif
	Vocation générale	Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics (sportifs ou de loisirs) qui ont une emprise importante et qui ont vocation à être préservés.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UEq 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation		• Logement	• Hébergement
Commerce et activités de service		• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration • Commerce de gros • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone Ueq :

Concernant le site de l'ancienne Colonie Scolaire situé au lieu-dit « La Colonie de Dury », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permises par l'arrêté de captage d'eau potable qui s'applique.

ARTICLE UEq 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UEq 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

ARTICLE UEq 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Hébergement	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UEq 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UEq 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone Uact

Type de zone urbaine		Présentation	Secteurs concernés
Uact activités économiques	Caractère dominant	Zones réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales, de services, etc.) avec des établissements de tailles diverses.	Entre le rond point du 14 juillet et le centre-bourg, de part et d'autres de la RD 1001.
	Vocation générale	Il s'agit d'une zone qui a vocation à accompagner le développement des activités en place.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES Uact 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation		• Logement • Hébergement	
Commerce et activités de service	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros • Restauration	• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma	• Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Entrepôt • Bureau	• Industrie • Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone Ut :

- **Artisanat et commerce de détail**

Les nouveaux commerces autorisés, sous réserve du respect des règles de sécurité concernant leur desserte et leurs accès renseignées à l'article Uact3.1, auront une surface de vente de 1000m² maximum.

ARTICLE Uact 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE Uact 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

- Les constructions principales, annexes et extensions autorisées
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 10 m au faîtage ou à l'acrotère

Dispositions particulières :

- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 10 mètres de la limite de la RD 1001
- À l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres des autres voies

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 3m.
- soit sur une des deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Elle n'est pas réglementée.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règle alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE Uact 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- Les teintes criardes

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente de toiture inférieure ou des éléments de toiture terrasse (ne constituant qu'une partie de la toiture) peuvent être autorisés pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en toiture

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public, ainsi qu'en limites séparatives sont obligatoires.

En limites des voies et des espaces publics, les clôtures seront réalisées :

- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. La hauteur maximum de la clôture sera comprise entre 1,80m et 2m.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE Uact 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des haies ou des bosquets.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

Coefficient de biotope par Surface :

Le coefficient de biotope par Surface ne doit pas être inférieur à 40%, dont au moins la moitié (20% de la surface du tènement) en surface de pleine terre

ARTICLE Uact 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Commerce et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE Uact 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE Uact 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents

Règlement de la zone Ut

Type de zone urbaine	Présentation		Secteurs concernés
Ut (tertiaire)	Caractère dominant	Zones réservée aux activités économiques (commerciales, de services, etc.) avec des établissements de tailles diverses.	Au nord de l'A29, et au niveau de l'avenue Paul Claudel
	Vocation générale	Il s'agit d'une zone qui a vocation à accompagner le développement des activités en place ainsi que la mutation/modernisation des établissements existants.	
<u>Sous-secteur</u> UT1	Caractère dominant	Zone desservie par les réseaux, à aménager.	À l'est, dans le prolongement du « village Oasis »
	Vocation générale	Zone où l'implantation de commerces de plus de 1000 m ² n'est pas autorisée	
<u>Sous-secteur</u> UT2	Caractère dominant	Zone desservie par les réseaux, à aménager.	Au niveau de la rue Alexandre Dumas
	Vocation générale	Zone destinée plus spécifiquement à l'accueil d'hébergement hôtelier associé à des espaces de réunion et de la restauration et aux Équipements d'intérêt collectif et services publics	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES Ut 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation		• Hébergement	• Logement
Commerce et activités de service	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration	• Commerce de gros	• Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Entrepôt • Bureau	• Industrie • Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone Ut :

• Logements :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et extensions sont autorisées.

• Artisanat et commerce de détail

Dans la zone Ut et le secteur Ut1, l'implantation de commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher est interdite. Dans la zone Ut, les extensions de commerces existants sont limitées en fonction de la surface de vente à la date du 21/12/2012 (date d'approbation du SCOT du Grand Amiénois) et selon les règles suivantes :

Surface de vente à la date d'approbation du SCOT	Extension autorisée pendant la durée de mise en œuvre du SCOT	Si respect d'une ou plusieurs conditions ci-après
Supérieur ou égale à 5 000 m ²	5 %	10 %
Entre 1 000 m ² et 4 999 m ²	15 %	20 %
Moins de 1 000 m ²	Surface de vente totale de 1 000 m ²	

La majoration des seuils d'extensions indiqués dans le tableau est autorisée :

- lorsque le projet contribue à la requalification urbaine ;
- lorsque le projet utilise de manière significative les énergies renouvelables ;
- lorsque le projet est accessible par les transports collectifs à haut niveau de services ;
- lorsque le projet s'insère dans un programme mixte.

Dans le secteur Ut2, seuls sont autorisés l'hébergement hôtelier associé ou non à de la restauration, ainsi que les Équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier les Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

ARTICLE Ut 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE Ut 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

Les constructions principales, annexes et extensions autorisées :

- La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 15 m au faîtage ou l'acrotère

Dispositions particulières :

- Pour les constructions appartenant à sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », la hauteur maximale est fixée à R+7 en secteur Ut2, 15m au faîtage ou l'acrotère pour le reste de la zone Ut.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 15 mètres de la limite de la RD 1001
- avec un retrait minimal de 5 mètres des autres voies

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 5m.
- soit sur les limites séparatives latérales.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règle alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50%.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE Ut 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FACADES :

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les teintes criardes sont interdites et les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les destinations autorisées ainsi que les annexes, tout type de toitures est autorisé. Pour les toitures avec pentes, celles-ci devront respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente de toiture inférieure peuvent être autorisés pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en toiture pour les bâtiments d'activité.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Le long de la RD1001, les clôtures sont obligatoires et seront constituées d'une haie vive accompagnée ou non d'un grillage.

En limites des autres voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives les clôtures sont facultatives et seront constituées :

- soit d'une haie vive accompagnée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur de briques au pied duquel sont plantées des plantes grimpantes.

La hauteur des clôtures sur rue ainsi qu'en limites séparatives est limitée à 3m (sauf nécessité particulière de protection).

ARTICLE Ut 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Une surface correspondant au moins à 15% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des haies ou des bosquets.

Il devra être privilégié la réalisation d'aires de stationnement perméables présentant un revêtement adapté et permettant dans les secteurs favorables, l'infiltration des eaux de pluie et la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

ARTICLE Ut 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Commerce et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE Ut 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE Ut 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents

Règlement de la zone Usanté

Type de zone urbaine		Présentation	Secteurs concernés
Usanté	Caractère dominant	Zone réservée aux établissements de santé et équipements liés.	A l'ouest de l'avenue du 14 juillet, sur les emprises de l'hôpital Pinel, de la Clinique du Campus, de l'IME.
	Vocation générale	Il s'agit d'une zone qui a vocation à accompagner le maintien et le développement des activités en lien avec la santé ainsi que la mutation et la modernisation des établissements existants.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES USanté 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation	Hébergement	• Logement	
Commerce et activités de service		• Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Salles d'art et de spectacles	

ARTICLE USanté 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE USanté 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs ne sont pas réglementées.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 15 mètres de la limite de la RD 1001
- avec un retrait minimal de 5 mètres des autres voies

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 4 m.
- soit sur les limites séparatives latérales.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

ARTICLE USanté 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les teintes criardes sont interdites et les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur :
 - en briques (sauf briques flammées) ou en briques et en pierres calcaires de couleurs naturelles très claires,
 - maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'un muret édifié dans les mêmes matériaux et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical, de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive.
- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

ARTICLE USanté 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 5 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

ARTICLE USanté 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Pour les constructions autorisées, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE Usanté 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE Usanté 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents

Règlement de la zone Utech

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concerné
Utech	Caractère dominant	Zone majoritairement dédiée à des établissements publics et à des activités liées à la science, la recherche ou encore la haute technologie.	Au sud de la rue Paul Claudel, délimité à l'ouest par la rue du Fond Lagache
	Vocation générale	Il s'agit d'une zone qui a vocation à pérenniser les activités en place et à créer les conditions pour accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée, dont des industries légères	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UTech 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation		• Hébergement • Logement	
Commerce et activités de service		• Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Autres équipements recevant du public	• Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs	

ARTICLE UTech 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UTech 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 12 mètres de la limite de la rue Paul Claudel
- avec un retrait minimal de 5 mètres des autres voies

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 3 m.
- soit sur les limites séparatives latérales.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

ARTICLE UTech 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les teintes criardes sont interdites et les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

2.2.1 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont facultatives. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur :
 - en briques
 - maçonnerie et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'un muret édifié dans les mêmes matériaux et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical, de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive
- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

La hauteur des clôtures sur rue ainsi qu'en limites séparatives est limitée à 3m (sauf nécessité particulière de protection).

ARTICLE UTech 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 6 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

ARTICLE UTech 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Pour les constructions autorisées, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UTech 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UTech 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement de la zone AU1

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
AU1 zone à urbaniser à dominante d’habitat à destination des seniors	Caractère dominant	Zone située à l’ouest, au niveau du chemin de Saleux.	Chemin de Saleux
	Vocation générale	C’est une zone destinée à accueillir une offre de logements à destination des personnes âgées, accompagnée de services. Cet espace sera ouvert à l’urbanisation après modification du PLU.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES AU1 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		Exploitation forestière Exploitation Agricole	
Habitation	• Logement • Hébergement		
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail	• Cinéma • Commerce de gros • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	

ARTICLE AU1 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non renseigné

Dispositions relatives à la mixité sociale

Non renseigné

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE AU1 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les plans de masse et les coupes des constructions jointes aux demandes d'autorisation d'urbanisme devront comporter une altimétrie rattachée à la côte NGF.

La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction.

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- Les constructions principales et leurs extensions :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 10 m à l'égout du toit (type R+1+C ou attique) ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
- Les constructions annexes et dépendances :
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
 - 2,50 m à l'égout de toiture

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions principales seront implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres des voies

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales :
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

ARTICLE AU1 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent (aspect, matériaux, couleurs des constructions environnantes et visibles);
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les teintes criardes sont interdites et les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- Le bardage métallique pour les constructions d'habitation
- Les briques jaunes ou flammées
- Les teintes criardes

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les autres destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Règle générale :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives sont obligatoires

En limites des voies et des places publiques, les clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m seront réalisées sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives, la hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE AU1 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Ils feront l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe) peu consommatrices d'eau et non invasives.

Les arbres de haute tige doivent être implantés à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 5 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vive ou de plantes arbustives.

ARTICLE AU1 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Il est demandé 1 place minimum par logement.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

ARTICLE AU1 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE AU1 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone AUtech

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
AUtech zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités technologiques et d'établissements de recherche	Caractère dominant	Zone située à l'arrière de l'avenue Paul Claudel qui s'inscrit dans le prolongement d'un site accueillant des établissements à forte valeur ajoutée et au rayonnement métropolitain	A l'arrière de l'Avenue Paul Claudel, le long du barreau CHU
	Vocation générale	C'est une zone destinée à conforter la présence des activités déjà en place, et à permettre le renforcement de ce site d'accueil. Cet espace sera ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES AUTech 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
Habitation		• Hébergement • Logement	
Commerce et activités de service		• Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Autres équipements recevant du public	• Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs	

ARTICLE AUTech 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE AUTech 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- avec un retrait minimal de 5 mètres des voies

Dispositions particulières :

Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 5 m.
- soit sur les limites séparatives latérales.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

ARTICLE AUTech 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant..

Les teintes criardes sont interdites et les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

2.2.1 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont facultatives. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur :
 - en briques
 - maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'un muret édifié dans les mêmes matériaux et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical, de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive
- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

La hauteur des clôtures sur rue ainsi qu'en limites séparatives est limitée à 3m (sauf nécessité particulière de protection).

ARTICLE AUTech 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au parc de stationnement de 5 places ou plus doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

ARTICLE AUTech 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Pour les constructions autorisées, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE AUTech 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

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

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE AUTech 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur. En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire. Pour les créations de forage, le pétitionnaire devra se rapprocher du service des eaux s'il est raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents

Titre IV

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Règlement de la zone N

Type de zone		Présentation	Secteurs concernés
N, zone naturelle et forestière	Caractère dominant	Il s'agit de secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.	Le nord-est du territoire communal, les espaces naturels remarquables (Fond Mont Joye, Bois, etc)
	Vocation générale	C'est une zone qui joue un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et qui contribue au caractère rural du territoire.	
<u>Sous-secteur</u> Nj - fonds de jardins	Caractère dominant	Il s'agit généralement de jardins attenants à des habitations/constructions existantes	Terrains situés à l'ouest du chemin du Tour des Haies, rattachés à des habitations implantées le long de la RD1001 et au niveau du chemin de la Flaque
	Vocation générale	C'est une zone pour laquelle les nouvelles constructions autorisées se limitent aux annexes et extensions des constructions existantes.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES N 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole	• Exploitation forestière
Habitation		• Hébergement • Logement	
Commerce et activités de service		• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Commerce de gros	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone N :

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en secteur Nj :

Seules sont autorisées : la réfection, l'extension des constructions et installations existantes et la construction d'annexes à condition que la superficie cumulée des nouvelles extensions et annexes, soit limitée à 30 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU. Des extensions successives peuvent être accordées si leur total ne dépasse pas le seuil global autorisé.

Sauf contraintes particulières, les annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en nouvelle habitation est interdit.

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- La hauteur des constructions forestières en zone N, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder :
 - 9 m au faîtage
 - 7 m à l'acrotère
- L'évolution des constructions d'habitation existantes en zone N :
 - La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère de la construction existante.
 - La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle, une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale:
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE N 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

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

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole
- Les teintes criardes

Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.

En façade avant les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique justifiée.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les autres destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles (pose en losange interdite), pannes picardes ou tuiles mécaniques petit moule de tons vieillis (ou tous matériaux d'aspect, de teinte et de taille similaire).

Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2m seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur, soit :
 - en briques (sauf briques flammées) ou en briques et en pierres calcaires de couleurs naturelles très claires,
 - maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives, sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures pleines sont interdites en limites séparatives.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

ARTICLE N 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE N 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur. En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Titre V

Dispositions applicables aux zones agricoles

Règlement de la zone A

Type de zone		Présentation	Secteurs concernés
A, espace agricole	Caractère dominant	Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.	Le sud de l'A29
	Vocation générale	Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.	
<u>Sous-secteur</u> Ap	Caractère dominant	Cette zone correspond à des espaces agricoles situés aux entrées de bourg de Dury	Entrées de bourg chemin de Saleux, route de Saint-Fuscien, et entrée sud (Rd1001)
	Vocation générale	Dans ces secteurs, l'intégration paysagère des constructions agricoles autorisées devra être assurée	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES A 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Liste des destinations des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation Agricole	• Exploitation forestière	
Habitation		• Hébergement	• Logement
Commerce et activités de service		• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A :

- **Logements nouveaux :**

La création d'une habitation est autorisée lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.

- **Logements existants :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes inférieur à 30 m² ou accolés à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée une augmentation de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les extensions ou annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- La hauteur des constructions agricoles, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder :
 - 15 m au faîtage en zone A
 - 10 m au faîtage en secteur Ap
- L'évolution des constructions d'habitation existantes et les nouvelles habitations liées à une exploitation agricole :
 - La hauteur des constructions d'habitations, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder : 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère.
 - La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère de la construction existante.
 - La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 m
- soit en retrait des limites séparatives latérale avec un retrait minimum de 5 m

Les constructions doivent être éloignées d'au moins 30m de la lisière des espaces boisés classés.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règle alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE A 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale quand le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole
- Les teintes criardes

En façade avant les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique justifiée.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les autres destinations autorisées, dans le cas de toiture en pente, les toitures doivent respecter un angle compris entre 10 et 20° par rapport à l'horizontale.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles (pose en losange interdite), pannes picardes ou tuiles mécaniques petit moule de tons vieillis (ou tous matériaux d'aspect, de teinte et de taille similaire).

Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2m seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur, soit :
 - en briques (sauf briques flammées) ou en briques et en pierres calcaires de couleurs naturelles très claires,
 - maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.
- sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures pleines sont interdites en limites séparatives.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès, bambou et laurier est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

ARTICLE A 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE A 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera étudiée préalablement par le service gestionnaire.

Si l'alimentation en eau potable est assurée par un forage et que les eaux usées sont rejetées au réseau d'eaux usées, le pétitionnaire doit se rapprocher du service des eaux pour la mise en place de la taxe d'assainissement.

Condition particulière : Pour toute construction à usage agricole située dans la zone A du PLU : Le raccordement ne pourra pas être réalisé pour raison sanitaire, si la construction se situe à plus de 100 m du réseau public d'eau potable. Dans ce cas, la création d'un forage ou autre solution est recommandée.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

- zonage collectif

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'eaux usées dans des conditions conformes au règlement du service des eaux en vigueur.

En l'absence de réseau public ou d'insuffisance de ce réseau, une extension du réseau sera préalablement étudiée par le service gestionnaire.

Toute construction ou installation susceptible de rejeter des eaux usées de type industriel, commercial ou artisanal doit faire l'objet d'une convention de rejets avec le gestionnaire du réseau.

Dans le cas de la construction d'un parking souterrain ou couvert de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un pré traitement des hydrocarbures avant rejet au réseau public d'eaux usées est obligatoire.

- zonage non collectif

Toute construction ou installation doit se raccorder à un dispositif d'assainissement non collectif. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, il est interdit de rejeter des eaux pluviales provenant des propriétés privées dans le réseau public d'assainissement ou au fil d'eau, y compris les entrées de terrain en enrobé ou autre matériau imperméable.

La gestion des eaux pluviales doit être garantie par des aménagements à la charge exclusive du propriétaire permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Dans le cas de la construction d'un parking aérien de plus de 5 places de stationnement, la mise en place d'un débourbeur/séparateur à hydrocarbures ou techniques similaires avant infiltration à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Annexes

Lexique national d'urbanisme

Extrait de la Fiche technique 13 -Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation - du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du coeur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en oeuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions

pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

La destination de construction « **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **HABITATION** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Essences d'arbres, d'arbustes et fruitiers préconisées à Dury

ARBRES POUVANT ÊTRE UTILISÉS ISOLÉS, OU EN GROUPE

Alisier blanc : h = 8 à 10m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc /	Alisier torminal : h = 8 à 10m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc /
Amélanchier : h = 10 à 12 m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 200 ans / caduc /	Aulne glutineux : h = 15 à 30m / croissance moyenne / durée de vie : 100 ans / caduc / mellifère
Aulne à feuilles en cœur : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère	Bouleau pubescent : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère
Bouleau verruqueux : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère	Cerisier à grappes : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère
Charme commun : h = 10 à 25m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc - marcescent /	Chêne pédonculé : h = 20 à 30m / croissance moyenne / durée de vie : 500 à 1000 ans / caduc - marcescent /
Chêne pubescent ou blanc : h = 10 à 25m / caduc / durée de vie : > 500 ans	Chêne sessile : h = 20 à 40m / croissance rapide / durée de vie : 500 à 1000 ans / caduc - marcescent / peut se tailler
Cormier : h = 5 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc / mellifère	Erable champêtre : h = 10 à 20m / croissance moyenne / durée de vie : 100 à 200 ans / caduc / mellifère
Erable plane : h = 15 à 35m / croissance moyenne / durée de vie : 300 à 500 ans / caduc / mellifère	Frêne commun : h = 15 à 35m / croissance lente / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère
Hêtre vert : h = 20 à 45m / croissance lente / durée de vie : 150 à 300 ans / persistant - marcescent /	Houx commun : h = 1 à 20m / croissance lente / durée de vie : 300 à 500 ans / persistant / mellifère / se taille
If : h = 10 à 20 m / croissance lente / durée de vie : 1000 à 2000 ans / persistant / se taille	Merisier : h = 15 à 20m / croissance moyenne / durée de vie : 80 à 100 ans / caduc / mellifère
Noyer commun : h = 20 à 25m / durée de vie : 150 à 160 ans	Orme champêtre : h = 20 à 35m / croissance lente / durée de vie : 400 à 500 ans / persistant - marcescent /
Peuplier blanc : h = 25 à 35m / croissance rapide / durée de vie : 100 à 400 ans / caduc /	Peuplier noir : h = 25 à 30m / croissance rapide / durée de vie : 400 ans / caduc /
Poirier commun : h = 6 à 15m / croissance lente / durée de vie : 100 à 300 ans / caduc / mellifère	Pommier commun : h = 20 à 45m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère
Robinier faux acacia : h = 20 à 45m / croissance lente / durée de vie : 150 à 300 ans / persistant - marcescent /	Saule blanc : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 200 ans / caduc / mellifère
Saule fragile : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère	Sorbier des oiseleurs : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère
Tilleul à grandes feuilles et Tilleul à petites feuilles : h = 20 à 30m / durée de vie : 1000 ans / caduc / mellifère / croissance lente et moyenne pour petites feuilles / se taille	

Note :
Le Marronnier est à éviter car de plus en plus sujet à maladies cryptogamiques

ARBUSTES INTÉRESSANTS À PLANTER

Ajonc d'Europe : h = 1 à 4 m / croissance rapide / durée de vie : 10 ans / persistant / mellifère	Aubépine (famille des cratageus) : h = 4 à 10 m / croissance moyenne / durée de vie : 500 ans / caduc / mellifère / privilégier les espèces insensibles au feu bactérien
Bourdaine : h = 1 à 5 m / croissance rapide / durée de vie : 30 à 50 ans / caduc / mellifère / se taille	Cassissier : h = 1 m / croissance rapide / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /
Cornouiller mâle : h = 2 à 6 m / croissance rapide / durée de vie : 300 ans / caduc / mellifère	Cornouiller sanguin : h = 2 à 5 m / croissance rapide / durée de vie : 30 ans / caduc / mellifère
Epine vinette (Berberis) : h = 1 à 3 m / croissance rapide / durée de vie : 30 ans / caduc / mellifère / se taille	Framboisier : h = 1 à 2 m / croissance rapide / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /
Fusain d'Europe : h = 2 à 6 m / croissance rapide / durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère /	Groseiller à fleurs : h = 1 m / croissance lente / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /
Laurier thym : h = 1 à 2 m / croissance moyenne / durée de vie : 80 ans / persistant	Lilas commun : h = 6 m / croissance moyenne / durée de vie : 100 ans / caduc / mellifère / se taille
Mûrier sauvage : h = 0,5 à 1,5 m / croissance rapide / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /	Noisetier : h = 2 à 5 m / croissance rapide / durée de vie : 80 ans / caduc / mellifère /
Néflier : h = 2 à 6 m / croissance lente / durée de vie : 80 ans / caduc / mellifère /	Prunellier : h = 5 à 6 m / croissance rapide / durée de vie : 80 ans / caduc / mellifère / se taille
Saule à oreillette : h = 1 à 3 m / croissance moyenne / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /	Seringat : h = 1 à 3 m / croissance rapide / durée de vie : 30 ans / caduc / mellifère /
Sureau noir : h = 2 à 10 m / croissance rapide / durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère /	Troène commun : h = 2 à 4 m / croissance moyenne / durée de vie : 10 ans / persistant / mellifère / se taille
Viorne lantane : h = 1 à 3 m / croissance moyenne / durée de vie : 30 ans / persistant / se taille	Viorne obier : h = 4 m / croissance rapide / durée de vie : 30 ans / caduc /

Note :

Le Buis : à éviter (invasion Pyrale et Cylindro cladium)

AUTRES ESSENCES CADUQUES INTÉRESSANTES

Abelia, Hibiscus, Rosiers, Spirée, Weigelia

AUTRES ESSENCES PERSISTANTES

Berberis verts, Stenophylla, Cotoneasters, Ceanothe, Choyisia, Escallonia, Osmanthus....

ESSENCES GRIMPANTES INTÉRESSANTES

Actinidae (kiwis : 1 mâle pour 7 femelles, ou autofertiles), Aristoloche, Bignone, clématite, glycine, hydrangéas, tecomas, vignes (muscat)...

ESSENCES SEMI-PERSISTANTES

Chèvrefeuille, Jasmin.

ESSENCES PERSISTANTES

Les lierres.

LES SUGGESTIONS DE FRUITIERS

Les pommiers

Pommier Jacques Lebel
 Pommier Cabarette
 Double bon pommier rouge
 Colapuis
 Cliquette
 Reinette du Chénée
 Reinette grise de Rouen
 Reinette de France
 Rembaud d'hiver
 Bergamotte pomme
 Reinette des capucins
 Verdin d'hiver
 Reinette blanche du canada
 Reine des reinettes
 Belle de boscop

Les poiriers

A cuire pierre de bois
 Poire de livre
 Beurré clairgeau
 Sucré de montluçon
 Louise bonne d'Avranche
 Contesse de Paris
 Beurré d'Anjou
 Jeanne d'arc
 Conférence
 Général Leclercq
 Poire d'août

Les cerisiers

Gros Bigarod d'Eperlecque
 Cerise blanche d'Harsigny
 Gascogne tardive de Seninghem
 Quetsche

Les pruniers

Sainte Catherine
 Prunier reine Claude doté T
 Reine Claude de Bavay

Divers

Cognassier champion
 Pêcher grosse mignonne
 Pêcher sanguine
 Abricotier polonais

Dury80

