

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone UA	6
Chapitre 2 -Dispositions applicables à la zone UB.....	13
Chapitre 3 -Dispositions applicables à la zone UC.....	20
Chapitre 4 -Dispositions applicables à la zone UE.....	26
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone 1AU	34
Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone 1AUe.....	41
Chapitre 2 -Dispositions applicables à la zone 2AU	48
TITRE IV- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..	49
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A	50
TITRE V- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N	57
ANNEXES	63
Essences recommandées pour les plantations.....	64

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de la commune couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L. 123-5 du code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme). (...).

Les zones urbaines à dominante habitat :

- **La zone UA** : zone urbaine dense correspondant au centre ancien comprenant un secteur UAc inclus dans le périmètre de protection rapprochée de captages,
- **La zone UB** : zone urbaine de densité moyenne comprenant un secteur UBc inclus dans le périmètre de protection rapprochée de captages,
- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité localisée à proximité du canal de Saint-Quentin.

Les zones urbaines à dominante économique :

- **La zone UE** : zone correspondant aux activités industrielles, artisanales ou commerciales à proximité du canal de Saint-Quentin. Elle comprend un secteur UEa correspondant à l'ancienne zone d'aménagement concerté dite « Centre d'activités du faubourg de Paris ».

2 – Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6 du code de l'urbanisme).

La zone à urbaniser destinées à l'habitat :

- **La zone 2AU** : zone naturelle réservée à une urbanisation à moyen et long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

3 – La zone agricole « A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du code de l'urbanisme). La zone A comprend un secteur Ac inclus dans le périmètre de protection rapprochée de captages d'eau potable

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

La zone N comprend un **secteur Ns** accueillant les activités sportives, **Nh** correspondant aux habitations isolées et **Nc**, inclus dans le périmètre de protection rapprochée de captages d'eau potable

5 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les plans de zonage.

6 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et repérés suivant la légende figurent au plan.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L. 123-5 du même code.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

La zone UA est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, aux services et aux activités qui en sont le complément habituel.

Elle couvre le centre-village et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone UA comprend un secteur UAc correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Rappel :

- Protection des captages d'eau potable :

L'ensemble du secteur UAc est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'entrepôts incompatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain dépasse 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,
- les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes-relais de télécommunication,
- les paraboles en façade avant des constructions.

Dans le secteur UAc :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA1.

Dans le secteur UAc :

Se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements

sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process, etc.) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du Service Public de l'Assainissement Collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par infiltration à la parcelle.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront exigés en souterrain.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu de la façade de la construction principale doit être édifié à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 451.1 du code de l'urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande :
 - lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, dans le cadre d'un plan d'ensemble,
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur et en épaisseur, en bon état, déjà continu à la limite séparative,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 4 mètres, la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé.

Hauteur absolue

La hauteur limite des constructions à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures ; pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures

Le plus grand linéaire de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou plusieurs pentes inférieures à 45°.

Les vérandas sont autorisées.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux de parements sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre s'intégrant à l'architecture environnante. Ce mur doit être :

- soit de maçonnerie pleine de matériau unique,
- soit de matériau d'aspect bois,

Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées seules ou en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement au minimum par logement,
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées de plus de 3 places, doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale (tout aménagement réalisé en dehors du terrain doit faire l'objet d'un avis motivé du maire).
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme (pour la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée (pour un logement).

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en quantité équivalente.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,8.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

La zone UB est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. La zone UB comprend un secteur UBc correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Rappel :

- Protection des captages d'eau potable :

L'ensemble du secteur UBc est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'entrepôts incompatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain dépasse 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les antennes-relais de télécommunication,
- les paraboles en façade avant des constructions.

Dans le secteur UBc :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UB1.

Dans le secteur UBc :

Se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 m.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

En bordure des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu

de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process, etc.)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par infiltration à la parcelle.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront exigés en souterrain.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Une implantation différente de celle fixée au présent article peut être admise pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 451.1 du code de l'urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \leq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement,
- à l'extérieur de cette bande,
 - lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, dans le cadre d'un plan d'ensemble.
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur et en épaisseur, en bon état, déjà continu à la limite séparative.
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 4 mètres, la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immuable qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé.

Hauteur absolue

La hauteur limite des constructions à usage d'habitation, mesurée au dessus du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures ; pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures

Le plus grand linéaire de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou plusieurs pentes inférieures à 45°.

Les vérandas sont autorisées.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux de parements sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre s'intégrant à l'architecture environnante. Ce mur doit être :

- soit de maçonnerie pleine de matériau unique,
- soit de matériau d'aspect bois,

Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées seules ou en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement au minimum par logement,
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées de plus de 3 places, doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale (tout aménagement réalisé en dehors du terrain doit faire l'objet d'un avis motivé du Maire).
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme (pour la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée (pour un logement).

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en quantité équivalente.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,6.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE

La zone UC est affectée principalement à une urbanisation à faible densité. Elle englobe des terrains équipés et déjà occupés par un habitat de type résidentiel peu dense.

La zone UCi identifie un secteur soumis à un risque d'inondation.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(modifié le 2 avril 2013)

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et caravanning,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain dépasse 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété,
- les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- les paraboles en façade avant des constructions.

En outre, en zone UCi :

- les caves et autres constructions en sous-sols sont interdites ;
- les remblais non nécessaires aux constructions autorisées sont interdits afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(modifié le 2 avril 2013)

Dans le secteur UC indicé " i "

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UC1, dont la hauteur du 1er plancher habitable est située à 0,50 m au-dessus de la cote 45,60 NGF.

Dans le reste de la zone

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UC1.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront exigés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à l'alignement de celle-ci.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 451.1 du code de l'urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite

séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés à partir des limites définies à l'article UC 6;
- à l'extérieur de cette bande,
 - lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, dans le cadre d'un plan d'ensemble,
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur et en épaisseur, en bon état, déjà continu à la limite séparative,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 4 mètres, la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(modifié le 2 avril 2013)

Dans le secteur UC indicé "i" :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone UC :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé.

Hauteur absolue

La hauteur limite des constructions à usage d'habitation, mesurée au dessus du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures ; pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 9 mètres à l'égout des toitures.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures

Le plus grand linéaire de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou plusieurs pentes inférieures à 45°.

Les vérandas sont autorisées.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux de parements sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre s'intégrant à l'architecture environnante. Ce mur doit être :

- soit de maçonnerie pleine de matériau unique,
- soit de matériau d'aspect bois,

Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées seules ou en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement maximum par logement
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées de plus de 3 places, doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale (tout aménagement réalisé en dehors du terrain doit faire l'objet d'un avis motivé du maire).
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R.332.17 et suivants du code de l'Urbanisme (pour la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée (pour un logement).

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en quantité équivalente.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,5.
Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

La zone UE est affectée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie. Elle comprend un *secteur UEa* correspondant à l'ancienne zone d'aménagement Concertée dite « Centre d'activités du faubourg de Paris ».

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous certaines conditions :

Dans la zone UEa :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles et les bureaux,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone,
- L'extension mesurée, limitée à 50 m² de SHON des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à une activité de la zone, sans augmentation du nombre de logements,
- Les établissements de toute nature et installations classées soumises à déclaration et à autorisation sous réserve qu'ils n'engendrent pas de dangers ou d'inconvénients graves pour la zone et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, ainsi que leurs extensions,
- Les équipements publics ou d'intérêt général,
- Les installations techniques directement liées aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis,
- Les clôtures

En plus, dans le reste de la zone UE :

- Les bâtiments à usage d'entrepôts

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être en souterrain.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est porté à 15 mètres minimum par rapport à l'emprise du canal.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Secteur UEa :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 m de l'axe du C.D 56
- 10 m de l'axe des autres voies et emplacements réservés pour création de voirie.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En cas d'implantation en recul par rapport aux limites, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres devra être respectée.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

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

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

En sus, dans le secteur UEa :

Les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication, les bassins de décantation de traitement, de recyclage, les cuves, chaufferies, silos et tout autre dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche des installations ne peuvent avoir une emprise totale – y compris les bâtiments construits – supérieure à 75% de la surface totale.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé, dans la limite de 2m, pour des contraintes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne pourront être employés nus en parement extérieur.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Clôtures

En bordure de voirie, seules sont autorisées les clôtures grillagées ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,90 m.

Sur les autres limites séparatives, la clôture ne peut dépasser une hauteur de 2 mètres. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois.

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Toutefois en limite séparative, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante. Elles ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les établissements industriels et les bâtiments industriels de transformation :
 - o 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 250 m² de surface de vente :
 - o 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N
- pour les entrepôts industriels ou commerciaux :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de S.H.O.N.
- pour les constructions à usage de bureaux et services :
 - o 1 place de stationnement pour 50 m² de S.H.O.N
- pour les constructions à usage artisanal :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la surface du terrain.

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre d'importance au moins équivalente.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige (2 mètres de hauteur minimum) par 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements. Les arbres à planter sur les espaces verts et les parkings peuvent être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés.

Les aires de stationnement devront être masquées depuis l'espace public par une bande continue de un mètre minimum de largeur constituée de haies vives. Cette largeur est portée à 3 mètres pour les installations nuisantes et les dépôts.

Les marges de recul par rapport aux voiries devront être engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par 50m² de surface engazonnées.

En façade du canal de Saint-Quentin, une bande continue végétalisée de 3 mètres de largeur doit être installée. Sauf dans le cas d'accès au canal facilitant le déchargement et le chargement des péniches.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,4.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 2, y compris le stationnement de caravanes en dehors de terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions énoncées :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'aménagement et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrantes.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La zone sera desservie par un ou deux accès depuis la RD 29 par le biais de voiries aménagées. Les parcelles bâties seront desservies par la voirie interne à la zone, ce qui signifie que tout accès direct aux parcelles depuis la RD 29 est interdit.

Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront exigés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 5 mètres au moins de la limite des voies.

Une implantation différente peut être admise :

- lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les services publics ferroviaires, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec une marge d'isolement.

Dans le cas d'une implantation avec marge d'isolement, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction en tout point ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum de 1 mètre pour les constructions annexes

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les services publics ferroviaires, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des impératifs techniques, à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé.

Hauteur absolue

La hauteur limite des constructions à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures ; pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur limite est fixée à 12 mètres à l'égout des toitures.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus peuvent néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les toitures

Le plus grand linéaire de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou plusieurs pentes inférieures à 45°.

Les vérandas sont autorisées.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux de parements sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre s'intégrant à l'architecture environnante. Ce mur doit être :

- soit de maçonnerie pleine de matériau unique,
- soit de matériau d'aspect bois,

Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées seules ou en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement au minimum par logement,
- pour les constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées de plus de 3 places, doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale (tout aménagement réalisé en dehors du terrain doit faire l'objet d'un avis motivé du maire).
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme (pour la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment).

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée (pour un logement).

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts aménagés.

Les espaces verts doivent couvrir au minimum 5% de l'unité foncière.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige par tranche de 100 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les essences végétales seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

PREAMBULE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'activité économique.

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous certaines conditions :

- les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles et les bureaux,
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone,
- l'extension mesurée, limitée à 50 m² de SHON des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à une activité de la zone, sans augmentation du nombre de logements,
- les établissements de toute nature et installations classées soumises à déclaration et à autorisation sous réserve qu'ils n'engendrent pas de dangers ou d'inconvénients graves pour la zone et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, ainsi que leurs extensions,
- les équipements publics ou d'intérêt général,
- les installations techniques directement liées aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis,
- les clôtures

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique

ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements

sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process ...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process ...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 10 m de l'axe des voies et emplacements réservés pour création de voirie

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En cas d'implantation en recul par rapport aux limites, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres devra être respectée.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

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

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication, les bassins de décantation de traitement, de recyclage, les cuves, chaufferies, silos et tout autre dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche des installations ne peuvent avoir une emprise totale – y compris les bâtiments construits – supérieure à 75% de la surface totale.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé, dans la limite de 2 m, pour des contraintes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne pourront être employés nus en parement extérieur.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Clôtures

En bordure de voirie, seules sont autorisées les clôtures grillagées ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,90 m.

Sur les autres limites séparatives, la clôture ne peut dépasser une hauteur de 2 mètres. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

Toutefois en limite séparative, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante. Elles ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) est celle donnée par l'article R. 112.2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les établissements industriels et les bâtiments industriels de transformation :
 - o 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 250 m² de surface de vente :
 - o 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N
- pour les entrepôts industriels ou commerciaux :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de S.H.O.N.
- pour les constructions à usage de bureaux et services :
 - o 1 place de stationnement pour 50 m² de S.H.O.N
- pour les constructions à usage artisanal :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la surface du terrain.

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre d'importance au moins équivalente.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige (2 mètres de hauteur minimum) par 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements. Les arbres à planter sur les espaces verts et les parkings peuvent être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés,

Les aires de stationnement devront être masquées depuis l'espace public par une bande continue de un mètre minimum de largeur constituée de haies vives. Cette largeur est portée à 3 mètres pour les installations nuisantes et les dépôts.

Les marges de recul par rapport aux voiries devront être engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par 50 m² de surface engazonnées.

En façade du canal de Saint-Quentin, une bande continue végétalisée de 3 mètres de largeur doit être installée. Sauf dans le cas d'accès au canal facilitant le déchargement et le chargement des péniches.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,4.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U.

Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 2AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU14

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

Il s'agit de zones à vocation agricole protégée. La zone A comprend un secteur Ac correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Rappel :

- Protection des captages d'eau potable :

L'ensemble du secteur Ac est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article A 2, y compris le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés quelle qu'en soit la durée, les défrichements dans les espaces boisés classés.

Dans le secteur Ac :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - la création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité. Les annexes de ces habitations sont également autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 25m² de S.H.O.N
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
 - les centres équestres, hors activités de spectacles
 - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité

- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation
 - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation
 - les locaux de conditionnement des produits issus de l'exploitation
 - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole
- Les équipements et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public, les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes, etc... ne sont pas soumis aux dispositions des articles A 3 à A 15.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre.

Dans le secteur Ac :

Se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Ce passage doit avoir les caractéristiques imposées aux voies. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier, à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process....) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du gestionnaire du service public de l'assainissement Collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers et de façon à ne pas porter atteinte aux ressources d'eau potable. Ces installations doivent être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public, comme sur les propriétés privées devront être en souterrain, au minimum lorsque l'équipement public desservant sera lui-même enterré.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à une distance minimale de l'alignement de la voie égale à 15 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. L'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante,
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des superstructures ponctuelles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au dessus du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

Les constructions de bâtiments agricoles sont limitées à une hauteur de 12 mètres.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en une succession de volumes homogènes.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Sont demandés :

- l'emploi de matériaux traditionnels ou en harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- l'étude d'environnement de chaque bâtiment dans le paysage proche (bâtiments voisins,...).

Les clôtures

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable (art L. 441-2 du code de l'urbanisme).

Pour les autres clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel.

Pour l'édification en bordure de voie, les clôtures visibles du domaine public doivent être, en maçonnerie pleine de matériau unique s'intégrant à l'architecture environnante. Les grilles en fer forgé et les haies vives sont autorisées en complément de la maçonnerie.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie identique à celui en limite de la voie,
- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, etc.),
- soit de matériau d'aspect bois,

Sont interdites, les clôtures constituées de matériaux de récupération.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles autorisés de plus de 200 m² doivent être masqués par des écrans d'arbres ou d'arbustes sur une largeur de 3 m minimum et une hauteur de 2 m minimum.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnements devront présenter un aspect paysager.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,2.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

TITRE V- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

La zone N a vocation de préserver les espaces naturels de la commune.

Elle comprend un secteur Ns à vocation d'activités de sports et de loisirs, un secteur Nh autorisant les extensions limitées des habitations et un secteur Nc correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

La zone Ni identifie une zone soumise à un risque d'inondation.

Sur une partie non actuellement urbanisée de la commune (l'état du terrain est considéré indépendamment de son classement actuel ou futur dans le document d'urbanisme), l'existence d'un risque d'inondation rend les terrains inconstructibles car il s'agira de préserver la zone d'expansion de crue ainsi identifiée, et de ne pas venir y exposer de nouveaux biens ou des personnes.

Rappel :

- Protection des captages d'eau potable :

L'ensemble du secteur Nc est concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Sur les terrains compris dans ce secteur, il est nécessaire de se conformer aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations ou utilisations des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N2.

Dans le secteur Nc :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les installations et constructions liées au forage et captage des eaux potables
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels.

En plus, dans le secteur Nh, à condition du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager, sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 25 m² de SHON,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m²

En plus, dans le secteur Ns :

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que les équipements à usage de sports ou de loisirs ou à caractère éducatif ou culturel ou touristique ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...)
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé, ou nécessaire à leur fonctionnement

Dans le secteur Nc :

Se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral déterminant les périmètres de protection autour des captages.

En zone N indicée « i »

Pour les constructions existantes, seules les extensions de moins de 20 m² seront autorisées à condition de rehausser le niveau du premier plancher de 50 cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau (à défaut de mesure, on considère 50 cm + 50 cm, soit un mètre de rhausse).

En plus, des extensions limitées à 10 m² nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité pourront être autorisées.

Des exceptions peuvent être prévues pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions ou d'une mise aux normes qui pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier, à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement des eaux usées domestiques

Conformément au plan de zonage de l'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune, l'unité foncière est située, soit dans une zone d'assainissement collectif, soit dans une zone d'assainissement non collectif.

Dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement des eaux usées domestiques doit être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, dès lors que ce dernier sera mis en service.

Dans une zone d'assainissement non collectif, la mise en place de dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée, et conformes à la réglementation en vigueur, est obligatoire. Les conditions de création de ces équipements sont définies dans le règlement du service public de l'assainissement non collectif du SIAC, qui communique le document en vigueur sur simple demande.

Assainissement des eaux autres que domestiques (industrielles, agricoles, de process...)

Le raccordement des établissements déversant des eaux non domestiques (industrielles, agricoles, de process...) au réseau d'assainissement du service public de l'assainissement n'est pas obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit préalablement être autorisé par le SIAC. Afin de permettre l'instruction de l'autorisation, l'établissement doit retourner à cette dernière un questionnaire dûment complété, au plus tard lors du dépôt de la demande de permis de construire. Ce questionnaire est disponible sur simple demande auprès du

gestionnaire du service public de l'assainissement collectif.

Sous réserve de l'aptitude du système public d'assainissement à pouvoir collecter et traiter les eaux usées non domestiques de l'établissement, le SIAC autorise le déversement.

Eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public, comme sur les propriétés privées devront être en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Une implantation différente de celle fixée au présent article peut être admise pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas à un aménagement ou à la reconstruction sur place de l'existant.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance de 4 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 4 mètres.

Les pare-ballons ne sont pas soumis aux limites de hauteur.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées ou autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de haie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,90 m.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage, la création d'écrans d'arbres ou d'arbustes est demandée sur une largeur de 3 m minimum et une hauteur de 2 m minimum.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,1.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

ANNEXES

ESSENCES RECOMMANDÉES POUR LES PLANTATIONS

Strate arborée

*(Les arbres sélectionnés ne
présentent pas de pouvoir
allergisant connu)*

Châtaignier
Erable plane
Erable champêtre
Erable sycomore
Épicéa commun
Hêtre
If
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Néflier
Orme champêtre
Pin sylvestre
Pin noir
Pruniers à grappes
Pommiers
Poiriers
Robinier faux-acacia
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petite feuille
Tilleul à grande feuille

Strate arbustive

Aubépine
Bourdaine
Buis
Chèvrefeuille
Clématite sauvage
Cornouiller sanguin
Eglantier
Fusain
Groseillier
Houx
Noisetier
Prunellier
Ronce
Robinier faux acacias
Sureau noir
Sureau à grappes
Troène
Viorne obier

Plantes des fossés

Plantes aquatiques :

Nénuphar
Renoncule d'eau
Myriophylle
Châtaigne d'eau
Aloès d'eau

Plantes de berge et du bord des eaux :

Hosta
Iris sp.
Lysimaque
Renouée bistorte
Sagittaire
Astilbe sp.
Filipendule à feuilles
palmées
Massette
Miscanthus sinensis
« Zebrinus »
Spartine pectinée
Carex stricta « Bowles
Golden »
Juncus sp.

Arbres et arbustes du bord des eaux

Aulne glutineux
Cornouiller stolonifère
Saule blanc
Saule de vanniers
Saule Marsault