

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

- Secteur Ua: zone urbaine mixte de densité plus élevée à vocation d'habitat et de services, et correspondant au centre du village,
- Secteur Ub : zone urbaine mixte de densité moyenne, à vocation d'habitat et de services et correspond au sud de la rue de la Loïsne où la côte des niveaux est plus élevée.

Ces zones peuvent être indicées de la manière suivante : « i » reprenant la cartographie de l'aléa « inondations ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ; ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole (siège et bâtiment d'élevage);
- 5 - Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 6- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 7- La création de garage en sous sol et de cave.
- 8 - Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente ou artisanales autorisées

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage (3 maximum) sous réserve d'être liés aux besoins des constructions existantes ou en cours de réalisation et localisés sur la même unité foncière.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent. La création de deux constructions à usage d'habitation l'une derrière l'autre (dite en marteau), ainsi que d'une habitation derrière une autre sur une même parcelle sont interdites.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier,...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

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

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit à l'alignement des constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimum de 10m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Ce recul minimum est ramené à 5m en zone Ua.

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande :

- **de 30 mètres mesurées à partir de la limite des emprises de voies publiques ou privées.**

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

-10m des berges de la Lawe (cette disposition en s'applique pas aux installations liées à l'utilisation du canal).

-6m des berges des cours d'eau non domaniaux et des berges des fossés.

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 30 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
 - ◆ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
 - ◆ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
 - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour l'ensemble des abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² et d'une hauteur maximale de 3m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3m entre deux constructions. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une superficie maximale de 40m² et d'une hauteur maximale n'excédant pas 3m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :
- R+C aménageable

Le 2^{ème} niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

En secteur Ua cette hauteur est portée à 3 niveaux habitables R+1+C aménageable.

En secteurs Ui, Uai et Ubi, le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être de 40cm minimum au dessus de la côte de l'axe de la voie au droit du terrain.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

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

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Traitement des façades

Les parements extérieurs des murs doivent être réalisés principalement en briques dans la gamme des rouges. Des parties enduites ou en pierres naturelles pourront être admises sous réserve de se composer avec les parties à parement de briques, ces dernières devant rester dominantes en surface.

Les constructions en bois sont autorisées.

Toitures des constructions à usage d'habitation

La pente principale des toitures devra être comprise entre 40° et 55° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toiture pourra être adoucie (coyaux).

Toutefois des dispositions différentes (angles inférieurs à 40° ou supérieur à 55° peuvent être autorisés lors de la construction de toiture terrasse, pour de la mise en application d'une gestion des ruissellements (toiture végétalisée), la création de vérandas, car-ports, et annexes.

Les matériaux utilisés en couverture seront en tuile de couleur terre cuite naturelle (rouge sombre marron) ; soit rouge teinté d'orangé ; noir teinte sombre ; soit dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.8m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1m sauf pour les pilastres.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

La déclaration préalable lors de l'édification de clôture est obligatoire.

En bordure des courants et fossés de drainage, les clôtures doivent être démontables pour le passage des engins d'entretien sur une largeur de 6m. Les plantations d'arbres, arbustes sont interdits dans cette bande de passage.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLA-TS), pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

- Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est prescrit (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.