

## DÉPARTEMENT DE L'AISNE

Commune d'URVILLERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3- Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du  
2 JUIN 2006  
approuvant le Plan local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature du Maire :



Bureau d'Etudes SEGES  
5M Les Jardins de l'Hôtel Dieu  
6 Place Arnaud Bisson  
02 100 Saint Quentin  
Tél. 03.23.62.88.00 – Fax 03.23.62.47.47

Révisé le :	Modifié le :	Mis à jour le :

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION .....	1
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	1
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES .....	5
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 – ZONE U .....	6
CHAPITRE 2 – ZONE Ula .....	14
CHAPITRE 3 – ZONE UX.....	19
<b>TITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>24</b>
CHAPITRE 1 – ZONE AU.....	24
CHAPITRE 2 – ZONE AUi.....	31
CHAPITRE 3 – ZONE AU <sub>L</sub> .....	38
CHAPITRE 4 – ZONE 2AUI.....	45
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>46</b>
<b>TITRE V - ANNEXES .....</b>	<b>51</b>
PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES DECOUVERTS .....	51
PLACES DE STATIONNEMENT .....	51
ESPACES BOISES CLASSES.....	52
ISOLEMENT ACOUSTIQUE .....	53
PROTECTION DU CAPTAGE D'URVILLERS.....	54

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de URVILLERS

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **2.1 REGLES GENERALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE**

Les règles fixées par ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois les dispositions ci-après des articles R.111-2, R.111-3.2, R. 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 demeurent applicables.

**Art. R. 111-2** .-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

( D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2.2 DISPOSITIONS DIVERSES – LEGISLATIONS SPECIFIQUES

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

### **A) Les servitudes d'utilité publique :**

Crées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Art. L. 126-1** (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 55 ; L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III).-« Les plans locaux d'urbanisme » doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.  
( L. no 95-101, 2 fevr. 1995, art. 88 ; L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Le représentant de l'État est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au « plan local d'urbanisme » les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

### **B) Les clôtures :**

L'édition de clôtures est soumise à déclaration (Art R.441-1 à R441-3, R. 441-11, et R. 422-3 à R. 422-12 du Code de l'Urbanisme.)

### **C) Les installations et travaux divers :**

A moins que le Plan Local d'Urbanisme ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

**Art. R. 442-2** (D. no 80-694, 4 sept. 1980, art. 3).-Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### **D) Le camping et le stationnement de caravanes**

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme.

**Art. R. 443-4** .- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- b) A l'intérieur des terrains désignés à l'article R. 444-3 b et c ;
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R. 443-13 ;
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **E) Les habitations légères de loisirs**

L'implantation d'habititations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.

### **F) Les coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le présent PLU comporte des zones urbaines (U, Ula et UX), des zones à urbaniser (AU, AUi, 2AUi et AUL), des zones agricoles (A) dont les délimitations sont reportées au document graphique (zonage 4A et 4B) par des lignes pointillées épaisses.

Ce document graphique fait aussi apparaître :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les monuments et arbres à protéger au titre de la Loi Paysage.

Les dispositions propres à chaque zone se déclinent en quatorze articles, le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

### **3.1 ZONES URBAINES (DITES « ZONE U »)**

**Art. R. 123-5** (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions applicables aux zones U, Ula et UX d'Urvillers sont décrites dans le TITRE II du présent règlement.

### **3.2 ZONE A URBANISER (DITE « ZONE AU »)**

**Art. R. 123-6** (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions applicables aux zones AU, AUi, 2AUi et AUL de Urvillers sont décrites dans le TITRE III du présent règlement.

### **3.3 ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)**

**Art. R. 123-7** (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les dispositions applicables à la zone A de Urvillers sont décrites dans le TITRE IV du présent règlement.

### **3.4 ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (DITES « ZONES N »)**

**Art. R. 123-8** (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU d'Urvillers ne compte pas de zones naturelles et forestières.

---

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

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. (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

---

## **ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1 – ZONE U**

---

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone urbaine concerne non seulement le territoire déjà urbanisé mais également les terrains déjà équipés ou susceptibles de l'être à court terme par la collectivité. Elle constitue le noyau de la commune et du hameau où coexistent l'habitat, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les activités compatibles avec l'habitat. La zone U comprend également les habitations situées dans le hameau du Cornet d'Or, ainsi que les écarts isolés.

Cette zone comporte un secteur Up correspondant au parc urbain d'Urvillers. Cette zone est protégée en raison de sa capacité à constituer un « poumon vert » et un espace de détente dans la composition urbaine du village existant.

Lors de violents orages, des inondations de caves ont pu être observées dans le bourg.

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application
- Les constructions à destination d'activités industrielles
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques et dancings

#### **Dans le secteur Up sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation et toute installation non compatible avec l'usage de parc urbain

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article U1
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit)
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

### **Dans le secteur Up peuvent être autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager

## **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès et le retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Cependant pour les maisons isolées, l'alimentation par captage, forage ou puits particuliers peut être admise si la ressource est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, selon la réglementation en vigueur et après avis des services compétents

### Assainissement en eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### Assainissement en eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera opérationnel.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Electricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissements, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non-collectif ou semi-collectif.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3m par rapport à l'alignement ou en alignement.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement quand la construction voisine contiguë est elle-même déjà implantée à l'alignement, soit avec un recul moindre pour des raisons d'ordonnancement urbain ou des raisons techniques. En cas de lotissement ou de groupe d'habitat, le plan de composition précisera les alignements à prendre en compte.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction peut être implantée en limite de propriété.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés.
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, cette distance ne pouvant être inférieure à 6m.
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 3m.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de la parcelle.

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol pourra être admis pour les travaux d'amélioration d'habitabilité et de confort des logements, pour la construction ou l'extension de bâtiments à usage agricole ou d'équipement d'intérêt général, pour l'extension de bâtiments existants, la construction de garages et annexes.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 7m à l'égout des toitures.

Toutefois, toute construction édifiée en ordre continu peut avoir une hauteur supérieure, égale aux immeubles attenants en bon état.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Des adaptations pourront être admises pour les constructions à usage agricole et artisanal ou dans un but de bonne intégration au volume bâti environnant et sous condition de ne pas porter atteinte au paysage.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire;
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

### Volume

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel au droit de la façade la plus enterrée.

Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de 5 marches, il devra être prévu un escalier intérieur. Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde corps.

### Toitures

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les extensions de toiture, hormis les vérandas et pergolas, doivent être réalisées avec un matériau de même teinte et appareillage que la toiture principale.

Les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite sont autorisés pour les constructions non attenantes à une habitation principale.

Les pentes des toitures doivent être au minimum de 35°.

La souche de la cheminée doit être le plus près possible du faîte.

#### Murs

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, ton pierre ou beige rosé en excluant le blanc pur.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

#### Garages et annexes

Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec la construction du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, dans la mesure où ils sont visibles de la rue.

L'emploi à nu des plaques de ciment n'est pas autorisé.

Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite par rapport à la construction principale.

#### Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

#### Equipements divers

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourées d'une haie vive et persistante de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### Clôtures

Les clôtures pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée quand la clôture assure une liaison entre deux bâtiments.

L'emploi à nu des plaques de ciment n'est pas autorisé. L'emploi de plaques de ciment même enduites est interdit en façade.

#### Lotissements et groupes d'habitation

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitation, sauf si un projet justifié offre un choix d'aménagement cohérent (définissant des règles) et une harmonie avec l'environnement.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

Dans le cadre de la réalisation de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'état il ne pourra être exigé plus d'une d'aire de stationnement par logement.

### Pour les autres logements :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :	2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété y compris le garage.
Pour les constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au moins 1,5 places par logement.

Il pourra être exigé que 40% des places au moins soient intégrées dans le volume des constructions.

<u>Pour les commerces courants :</u>	Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<u>Salles de spectacles ou de réunions :</u>	Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
<u>Pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré :</u>	2 places de stationnement par classe.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par les demandeurs et obtient l'approbation des services compétents.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essence locale est conseillée.

### Espaces verts sur parcelle :

Les espaces libres doivent être entretenus. Les friches et dépôts sont interdits.

### Espaces verts communs :

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé :

- couvrant au moins un hectare, 10% de la superficie du terrain au minimum doit être aménagé en espaces libres plantés (y compris noues, traitement paysager...).
- couvrant moins de 1 hectare, 5% de la superficie du terrain au minimum doit être aménagé en espaces libres plantés en fonction du plan de composition (y compris noues, traitement paysager...).

### Espaces verts sur aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres pour 10 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet

## **CHAPITRE 2 – ZONE Ula**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, de commerce et d'artisanat.

### **ARTICLE Ula 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article Ula 2
- Les constructions et équipements touristiques, scolaires, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs.
- Les constructions à usage de production agricole
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités de la zone

### **ARTICLE Ula 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.

#### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes compatibles avec la zone
- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone
- Les affouillements et exhaussement de sols à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Les constructions à usage d'entrepôt non nuisantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations implantées dans la zone.
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage

## **ARTICLE Ula 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès et le retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.

## **ARTICLE Ula 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Alimentation en eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement en eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Selon l'importance du projet, et en fonction des contraintes techniques qui en découlent, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### **Assainissement en eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera opérationnel. Même dans les cas où seul un réseau

unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### Electricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés exclusivement en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

### **ARTICLE Ula 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non collectif ou semi-collectif.

### **ARTICLE Ula 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, les postes de transformation et de distribution de carburant, les postes de gardiennage, les habitations visées à l'article Ula 2 et toutes constructions pouvant être considérées comme annexes peuvent être édifiées à 5 mètres au moins des limites de propriété à condition que la hauteur des constructions soient inférieures à 7m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

### **ARTICLE Ula 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction industrielle doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

### **ARTICLE Ula 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à 4m.

L'implantation des constructions doit permettre une lutte efficace contre les incendies.

### **ARTICLE Ula 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50%.

## **ARTICLE Ula 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 10 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

## **ARTICLE Ula 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité. Leur hauteur est limitée à 2m.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

## **ARTICLE Ula 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assurer en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Il devra être aménagé des surfaces suffisantes pour permettre l'évolution du chargement, du déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques. Pour ce dernier, il est exigé :

Bureaux, tertiaire et service	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON.
Industrie	1 place de stationnement pour 200 m <sup>2</sup> de SHON.
Construction à usage d'habitation	2 places de stationnement y compris le garage

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

### **Cas des extensions de bâtiment existant**

En cas d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante.

## **ARTICLE Ula 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation

Les espaces libres doivent être entretenus.

Les citernes de gaz et autres combustibles et les dépôts en plein air doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillages persistants.

### Espaces verts sur aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE Ula 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 – ZONE UX**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone délimite l'aire de repos d'Urvillers sur l'A26. Elle est destinée à recevoir les équipements liés au fonctionnement de l'autoroute et à l'accueil des automobilistes.

La zone UX est située dans les périmètres de protection éloignée et rapprochée établis par l'étude de l'hydrogéologue définissant les périmètres de protection du forage communal au lieu dit « la Vallée de Mézières ». Les prescriptions correspondantes à chaque périmètre sont précisées en annexe (page 55).

## **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***Dans toute la zone sont interdits :***

- Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hormis celles autorisées à l'article UX2
- Les constructions à destination d'activités industrielles et agricoles
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques et dancings

### ***Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée :***

(Cf. Annexes- protection du captage, page 55)

## **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **Peuvent être autorisées sous conditions :**

### **Dans toute la zone :**

- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone.
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UX1
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

### **Dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée :**

(Cf. page 55, protection du captage).

## **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès et le retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

## **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement en eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

### **Assainissement en eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de

traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### Electricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

### **ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non-collectif ou semi-collectif.

### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3m par rapport à l'alignement ou en alignement.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement quand la construction voisine contiguë est elle-même déjà implantée à l'alignement, soit avec un recul moindre pour des raisons d'ordonnancement urbain ou des raisons techniques.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

### **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 3m.

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 7m à l'égout des toitures.

Toutefois, toute construction édifiée en ordre continu peut avoir une hauteur supérieure, égale aux constructions attenantes en bon état.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Des adaptations pourront être admises pour les constructions à usage agricole ou dans un but de bonne intégration au volume bâti environnant et sans porter atteinte au paysage.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire;
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

### Clôtures

Les clôtures pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel en limite avec le domaine public.

L'emploi à nu des plaques de ciment n'est pas autorisé.

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essence locale est conseillée.

### Espaces verts sur parcelle :

Les espaces libres doivent être entretenus. Les friches et dépôts sont interdits.

### Espaces verts sur aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres pour 10 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet

## **TITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 – ZONE AU**

---

#### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone couvre des terrains actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme de l'habitat, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des activités compatibles avec l'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'aménagement de la zone devra tenir compte de la règle de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage.

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application
- Les constructions à destination d'activités industrielles, agricole et d'élevage
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques et dancings

#### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Rappel :**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

##### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques,

- Les constructions individuelles et les lotissements à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage

## ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### Assainissement en eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### Assainissement en eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera opérationnel.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### Electricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non collectif ou semi-collectif.

### **ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3m par rapport à l'alignement ou en alignement.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement quand la construction voisine contiguë est elle-même déjà implantée à l'alignement, soit avec un recul moindre pour des raisons d'ordonnancement urbain ou des raisons techniques. En cas de lotissement ou de groupe d'habitat, le plan de composition précisera les alignements à prendre en compte.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de recul est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

### **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction peut être implantée en limite de propriété.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés.
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- La hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, cette distance ne pouvant être inférieure à 6m.
- La moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 3m.

## **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la parcelle. Des adaptations sont possibles pour la construction de garages et annexes.

L'emprise au sol doit permettre, si besoin est, la réalisation d'un assainissement autonome.

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuellement aménageable (R+1+comble). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale est limitée à 7m à l'égout des toitures.

Toute construction édifiée en ordre continu peut avoir une hauteur égale aux immeubles attenants en bon état.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire;
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

### Volume

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel au droit de la façade la plus enterrée.

Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de 5 marches, il devra être prévu un escalier intérieur. Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde corps.

#### Toitures

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les extensions de toiture, hormis les vérandas et pergolas, doivent être réalisées avec un matériau de même teinte et appareillage que la toiture principale.

Les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite sont autorisés pour les constructions non attenantes à une habitation principale.

Les pentes des toitures doivent être au minimum de 35°.

La souche de la cheminée doit être le plus près possible du faîte.

#### Murs

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, ton pierre ou beige rosé en excluant le blanc pur.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

#### Garages et annexes

Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec la construction du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, dans la mesure où ils sont visibles de la rue.

L'emploi à nu des plaques de ciment n'est pas autorisé.

Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite par rapport à la construction principale.

#### Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

#### Equipements divers:

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourées d'une haie vive et persistante de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### Clôtures

Les clôtures pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel en limite avec le domaine public.

L'emploi à nu des plaques de ciment n'est pas autorisé. L'emploi de plaques de ciment même enduites est interdit en façade.

### Lotissements et groupes d'habitation

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitation, sauf si un projet justifié offre un choix d'aménagement cohérent (définissant des règles) et une harmonie avec l'environnement.

## **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

Dans le cadre de la réalisation de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'état il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

### Pour les autres logements :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :	2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété y compris le garage.
Pour les constructions à usage d'habitation collective :	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au moins 1,5 places par logement.

Il pourra être exigé que 40% des places au moins soient intégrées dans le volume des constructions.

<u>Pour les commerces courants :</u>	Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<u>Salles de spectacles ou de réunions :</u>	Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
<u>Pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré :</u>	2 places de stationnement par classe.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projetées résulte d'une étude fournie par les demandeurs et obtient l'approbation des services compétents.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnelle au nombre de places non réalisées.

## **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essence locale est conseillée.

### Espaces verts sur parcelle :

Les espaces libres doivent être entretenus. Les friches et dépôts sont interdits.

### Espaces verts communs :

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé :

- couvrant au moins un hectare, 10% de la superficie du terrain au minimum doit être aménagé en espaces libres plantés (y compris noues, traitement paysager...).
- couvrant moins de 1 hectare, 5% de la superficie du terrain au minimum doit être aménagé en espaces libres plantés (y compris noues, traitement paysager...).

### Espaces verts sur aires de stationnement :

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres pour 10 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet

## **CHAPITRE 2 – ZONE AUI**

---

### **Caractère et vocation des zones AUi**

Le PLU définit deux zones à vocation d'activités.

La première correspond à l'extension de la zone d'activités contiguë au territoire communal d'Essigny Le Grand. La partie Sud de la zone est actuellement occupée par le centre logistique d'Essigny le Grand. Cette zone comprend un espace d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD1. Cette inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existante. Cette inconstructibilité peut être levée si une étude spécifique, telle que celle définie par la circulaire 96-32 du 13 mai 1996, prend en compte notamment les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, définissant ainsi pour ces espaces un véritable projet urbain (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). La seconde zone est située au Nord-Est de la commune à la frontière avec Itancourt. Elle se trouve en vis-à-vis de la zone d'activité d'Itancourt. Il s'agit de zones actuellement non équipées ou insuffisamment équipées, destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme, pour l'accueil d'entreprises ayant une activité industrielle, artisanale, de service ou d'entrepôt sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

### **ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article AUi 2
- Les constructions et équipements touristiques, scolaires, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs.
- Les constructions à destination d'activités agricole et d'élevage
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de campings et de caravaning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R441.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités de la zone

### **ARTICLE AUi 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003

portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes compatibles avec la zone
- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les affouillements et exhaussement de sols à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations implantées dans la zone ; le logement est obligatoirement intégré au volume principal lié à l'activité
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage

### **ARTICLE AUI 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès et le retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.

### **ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Alimentation en eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement en eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Selon l'importance du projet, et en fonction des contraintes techniques qui en découlent, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### Assainissement en eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera opérationnel. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

#### Électricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés exclusivement en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

### **ARTICLE AUI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non collectif ou semi-collectif.

### **ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, les postes de transformation et de distribution de carburant, les postes de gardiennage, les habitations visées à l'article AUI 2 et toutes constructions pouvant être considérées comme annexes peuvent être édifiées à 5 mètres au moins des limites de propriété à condition que la hauteur des constructions soient inférieures à 7m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

#### **ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction industrielle doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

#### **ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à 6m.

L'implantation des constructions doit permettre une lutte efficace contre les incendies.

#### **ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40%.

#### **ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et lorsqu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

## **ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Toitures**

- les toitures seront horizontales ou à faible pente (moins de 20°) pour les grandes surfaces de couverture.
- les ossatures d'équipements particuliers et de confort (ex : châssis éclairants / verrières) pourront avoir des pentes supérieures jusqu'à 45°
- dans le cas de couvertures métalliques, la préférence sera donnée à des teintes neutres et foncées : ardoisé, gris ou noir

### **Façades, Parements extérieurs**

Sont recommandés :

Matériaux traditionnels	Matériaux contemporains
<ul style="list-style-type: none"><li>- Brique</li><li>- Panneaux et clins bois</li><li>- Zinc</li><li>- Ardoise en habillage</li><li>- Pierre en habillage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Béton blanc</li><li>- Maçonnerie enduite dans la limite de 5% de la surface de la façade</li><li>- Panneaux composites (bois / résines)</li><li>- Pierre agrafée naturelle ou reconstituée</li><li>- Murs rideaux</li><li>- Cassettes, panneaux et bardages métalliques.</li></ul>

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux selon la palette de coloris suivante :

- Gris aluminium : RAL 9006 métallisé
- Vert Amande : RAL 6021
- Vert foncé : RAL 6005 ou 6009
- Brun foncé : RAL 8017
- Ou tons voisins

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale de la façade.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

### **Clôtures**

Les clôtures seront de préférence réalisées sur potelets métalliques en grillage soudé à maille rectangulaire, plastifié vert RAL 6005 ou 6009, sur 1,80 m de haut.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, elles pourront être doublées d'une haie végétale, composée d'essences locales.

Les entrées pourront être marquées par un muret de briques de 1.80 m de hauteur, et de longueur égale à la moitié de la largeur de l'accès, de part et d'autre de cet accès. La dimension et l'implantation des portails de même hauteur que les murets seront à étudier de manière à permettre le passage aisément de camions.

Les murs, murets et haies vives ne peuvent dépasser 2 mètres.

#### Accessoires

Sont recommandés sur les murets de l'entrée en façade les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises. Ces inscriptions seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200 m de la RD 1.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique.

### **ARTICLE AUi 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assurer en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités techniques, urbanistiques ou architecturales qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Il devra être aménagé des surfaces suffisantes pour permettre l'évolution du chargement, du déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques. Pour ce dernier, il est exigé :

Bureaux, tertiaire et service	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON.
Industrie	1 place de stationnement pour 200 m <sup>2</sup> de SHON.
Construction à usage d'habitation	2 places de stationnement y compris le garage

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

#### Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante.

## **ARTICLE AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé d'utiliser des essences locales pour toute plantation.

L'aménagement de la zone devra tenir compte des plantations à créer inscrites au plan de zonage.

Une surface de 20% au moins du lot devra être traitée en espaces verts.

Les dalles de béton perforées engazonnées ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les marges de recullement par rapport aux voies et au limite séparative doivent être plantées d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de surface. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

Les citerne de gaz comprimé et autres combustibles et les dépôts en plein air doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### **Espaces verts sur aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 – ZONE AUL**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

Cette zone correspond à une zone de loisirs à créer. Elle peut aussi accueillir des activités de commerce, d'artisanat et de services.

Cette zone comprend un espace d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN44. Cette inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existante. Cette inconstructibilité peut être levée si une étude spécifique, telle que celle définie par la circulaire 96-32 du 13 mai 1996, prend en compte notamment les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, définissant ainsi pour ces espaces un véritable projet urbain (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article AUL 2
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article AUL 2.
- Les constructions à destination d'activités agricole et d'élevage
- Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne à son environnement, son voisinage ou à la circulation
- Les terrains de campings et de caravaning
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature

### **ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappel :**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant ou desservant la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations implantées dans la zone, le logement est obligatoirement intégré au volume principal lié à l'activité.
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage

## **ARTICLE AUL 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès et le retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.

## **ARTICLE AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Alimentation en eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement en eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### Assainissement en eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera opérationnel.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Électricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

## **ARTICLE AUL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non collectif ou semi-collectif.

## **ARTICLE AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, les postes de gardiennage et toute construction pouvant être considérés comme annexes à la construction principale peuvent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies à condition que la hauteur des constructions soient inférieures à 7m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les ouvrages publics si les contraintes le justifient et que la construction ne porte pas atteinte au cadre environnant.

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

## **ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

## **ARTICLE AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à 5m.

L'implantation des constructions doit permettre une lutte efficace contre les incendies.

## **ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents, après consultation éventuelle de la commission des sites, notamment pour les ouvrages et les équipements publics.

## **ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### Toitures

- les toitures seront horizontales ou à faible pente (moins de 20°) pour les grandes surfaces de couverture.
- les ossatures d'équipements particuliers et de confort (ex : châssis éclairants / verrières) pourront avoir des pentes supérieures jusqu'à 45°
- dans le cas de couvertures métalliques, la préférence sera donnée à des teintes neutres et foncées : ardoisé, gris ou noir

### Façades, Parements extérieurs

Sont recommandés :

Matériaux traditionnels	Matériaux contemporains
<ul style="list-style-type: none"><li>- Brique</li><li>- Panneaux et clins bois</li><li>- Zinc</li><li>- Ardoise en habillage</li><li>- Pierre en habillage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Béton blanc</li><li>- Maçonnerie enduite dans la limite de 5% de la surface de la façade</li><li>- Panneaux composites (bois / résines)</li><li>- Pierre agrafée naturelle ou reconstituée</li><li>- Murs rideaux</li><li>- Cassettes, panneaux et bardages métalliques.</li></ul>

Les bardages peuvent être posés avec reliefs ou ondes horizontaux selon la palette de coloris suivante :

- Gris aluminium : RAL 9006 métallisé
- Vert Amande : RAL 6021
- Vert foncé : RAL 6005 ou 6009
- Brun foncé : RAL 8017
- Ou tons voisins

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale de la façade.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

#### Clôtures

Les clôtures seront de préférence réalisées sur potelets métalliques en grillage soudé à maille rectangulaire, plastifié vert RAL 6005 ou 6009, sur 1,80 m de haut.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, elles pourront être doublées d'une haie végétale, composée d'essences locales.

Les entrées pourront être marquées par un muret de briques de 1.80 m de hauteur, et de longueur égale à la moitié de la largeur de l'accès, de part et d'autre de cet accès. La dimension et l'implantation des portails de même hauteur que les murets seront à étudier de manière à permettre le passage aisément de camions.

Les murs, murets et haies vives ne peuvent dépasser 2 mètres.

#### Accessoires

Sont recommandés sur les murets de l'entrée en façade les logos ou indications du nom ou de la raison sociale des entreprises. Ces inscriptions seront composées avec la façade et figureront au dossier de permis de construire. Les lettres pourront être lumineuses, mais les enseignes clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200 m de la RD 1.

Sont interdites les enseignes sur mats ou dépassant le niveau d'acrotère.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu

## **ARTICLE AUL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assurer en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Il devra être aménagé des surfaces suffisantes pour permettre l'évolution du chargement, du déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques. Pour ce dernier, il est exigé :

Bureaux, tertiaire et service	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON.
Industrie	1 place de stationnement pour 200 m <sup>2</sup> de SHON.
Hôtels et restaurants :	1 place de stationnement par chambre 1 place de stationnement pour 15m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Construction à usage d'habitation	2 places de stationnement y compris le garage

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

### Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante.

## **ARTICLE AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé d'utiliser des essences locales pour toute plantation.

Une surface de 20% au moins du lot devra être traitée en espaces verts.

Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les marges de recullement par rapport aux voies et au limite séparative doivent être plantées d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de surface. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

Les citerne de gaz comprimé et autres combustibles et les dépôts en plein air doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### Espaces verts sur aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :**

Sans objet.

## **CHAPITRE 4 – ZONE 2AUI**

---

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone 2AUi est une zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités. Son urbanisation est reportée en vue de préserver l'activité agricole actuelle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Par conséquent, ne sont réglementées que les occupations et utilisations du sol autorisées, et les règles d'implantation (article 6 et 7) dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

## **ARTICLE 2AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits dans toute la zone :**

- Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article 2AUi 2.

## **ARTICLE 2AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'ouvrage de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.

### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant la zone
- Les constructions à destination agricole à condition d'être facilement démontable
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- La reconstruction sur place en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher et sans changement de destination, des constructions existantes
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

## **ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructure d'intérêt général.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **ZONE A**

---

#### **Caractère et vocation de la zone**

La zone A est une zone naturelle non équipée ou peu, qu'il convient de protéger en raison de sa vocation agricole, des ses ressources et de ses richesses naturelles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le forage communal au lieu dit « la vallée de Mézières » est situé dans la zone A. des périmètres de protection ont été défini par l'hydrogéologue. Les prescriptions pour chacun de ces périmètres sont précisées dans les annexes (page 55).

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### ***Dans toute la zone :***

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- Les dépôts de toute nature sans lien avec l'agriculture
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping à l'exception de ceux autorisés à l'article A2
- Le stationnement de caravanes au sens des articles R443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme
- Les extensions, les annexes, les abris fixes ou mobiles, dans les limites fixées à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article A2

#### ***Dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée :***

(Cf. Annexes- protection du captage, page 55)

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappel :**

- l'édition de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques). Selon le niveau d'intérêt de la zone concernée et la taille de l'opération projetée, il pourra être nécessaire de saisir le Service Régional de l'Archéologie. Il est vivement conseillé au maître d'œuvre de susciter cet examen préalablement à sa demande au titre du droit du sol.
- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **Peuvent être autorisées sous conditions :**

### **Dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles sont liées aux exploitations agricoles, et qu'elles sont nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habititations existantes
- Les constructions et installations à usage d'agritourisme, notamment les campings à la ferme.
- Les extensions et les modifications des bâtiments existants à usage d'activité agricole
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 200m des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU)
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage
- Les constructions et installations à usage d'agritourisme
- Les établissements industriels, à condition qu'ils soient liés à l'agriculture, qui ne trouvent pas normalement place en zone d'activité
- Les affouillements et exhaussement de sols à condition qu'ils soient liés à des impératifs techniques
- Les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre de réalisation de chemins utiles à l'activité agricole.
- Les installations de traitement des eaux usées et pluviales sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.
- Est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre affecté à la même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

### **Dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée :**

(Cf. Annexes- protection du captage, page 55)

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Alimentation en eau à usage non domestique**

Les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### Assainissement en eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### Assainissement en eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera opérationnel.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées non domestiques pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Électricité, téléphone, télévision

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

## **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des parcelles doit permettre, si besoin est, de réaliser un assainissement non collectif ou semi-collectif.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions, sauf aménagements de bâtiments existants, doivent être implantés par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 100 m de l'Autoroute A26
- 50 m de la RD1
- 35 m de la RN44
- 10 m de l'axe des autres voies publiques

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à ces règles sont autorisées pour les ouvrages publics et les installations d'intérêt général.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à 5m.

L'implantation des constructions doit permettre une lutte efficace contre les incendies.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures, avec R+1+ combles.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures sauf contrainte technique.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et/ou paysagères.

### Volumes et percements

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

Les volumes seront simples et traités de façon uniforme.

Il est recommandé dans le cas d'équipements importants, de créer en façade des rythmes permettant de minimiser l'impact général du volume le plus important, en favorisant l'intégration dans la composition architecturale de volumes plus petits assurant alors une transition avec les habitations.

### Façades et toitures

Il est recommandé de limiter l'impact des grandes toitures visibles de l'extérieur.

Dans le cas de couvertures métalliques, la préférence sera donnée à des teintes foncées.

Les soubassements pleins, enduits ou peints, sont recommandés.

### Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les bardages seront de teinte non criarde.

### Divers :

Les citerne de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourés d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assurer en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, le recours à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE V - ANNEXES**

### **PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES DECOUVERTS**

---

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier des découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, les dispositions suivantes doivent être respectées, à savoir :

- "Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction de la Circonscription des Antiquités. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257-2 du Code pénal".

Dans le doute le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact avec la DRAC, Service Régional de l'Archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80 044 Amiens cedex, tel 03 22 97 33 30.

### **PLACES DE STATIONNEMENT**

---

#### **Art. L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (extraits)**

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, I*) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, I*) Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, I*) Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, I; Ordonnance n°2000-916 du 19 sept. 2000, art. 1er*) A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder « 12 195,92 euros » par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

(*Loi n°91-663 du 13 juill. 1991, art. 4-I-B*) Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, II*) Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 34, II*) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

## ESPACES BOISES CLASSES

---

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130.6 et R.130-1 à R. 130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains figurent au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

**Art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** (*Loi n°93-24 du 8 janv. 1993, art. 3-IV ; Loi n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII*).-« Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

(*Loi n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29, I, 1o*) Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier ».

(*Loi n°76-1285 du 31 déc. 1976, art. 28-I*) Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(*Loi n°76-1285 du 31 déc. 1976, art. 28-II et Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1°*) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- (*Loi n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29, I, 2o*) S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, « conformément à l'article L. 222-1 du code forestier » ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(*Loi n°2001-602 du 9 juill. 2001, art. 29, I, 3o*) La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

(*Loi n°83-8 du 7 janv. 1983, art. 68-VII, modifié par la Loi n°83-663 du 22 juill. 1983, art. 105*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

(*Loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o*) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;  
b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

## **ISOLEMENT ACOUSTIQUE**

Par l'arrêté du 12 décembre 2003, portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectées par le bruit, la commune d'Urvillers est concernée par des infrastructures classées.

La RN44 est classée en catégorie 3, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 100m.

La RD1 est classée en catégorie 2, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250m.

L' A26 est classée en catégorie 1, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 300m.

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 sont applicables aux abords de ces infrastructures.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R. 111-23-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

## **PROTECTION DU CAPTAGE D'URVILLERS.**

### **Situation du captage :**

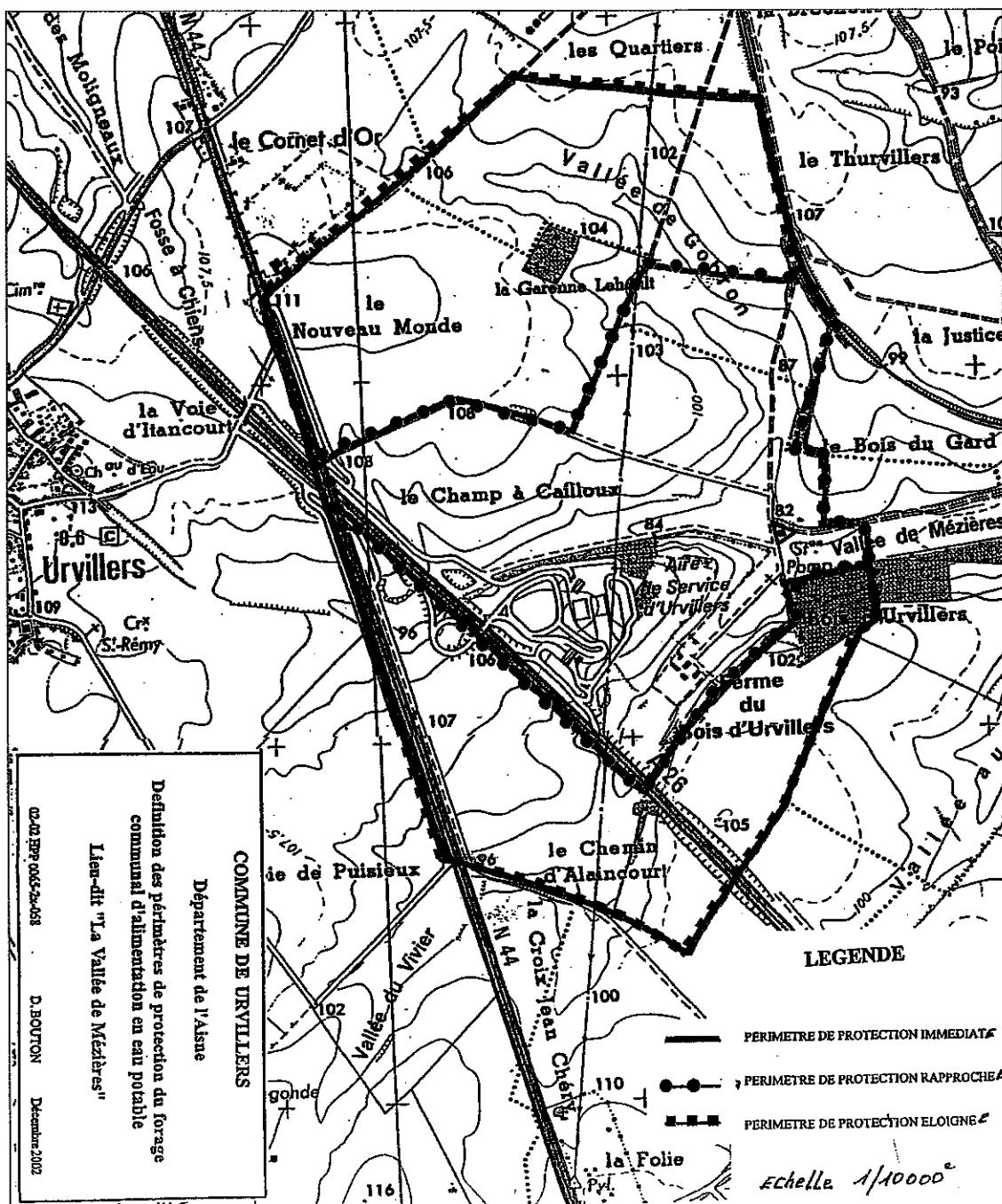
Vallée de Mézières. Parcelle n°72 section ZD.  
Coordonnées Lambert : x :672.45, y : 234.54, z : +80m.

Trois périmètres sont institués autour du captage. On distingue le périmètre de protection immédiate qui correspond à la parcelle ZD72, le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée. Pour chaque périmètre des prescriptions s'appliquent et visent à protéger la ressource en eau pour la commune.

Les zones du PLU concernées par ces prescriptions sont :

- La zone UX (aire d'autoroute)
  - La zone A (zone Agricole)

#### **Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée :**



## **Prescriptions de l'hydrogéologue :**

### **Périmètre de protection immédiate (zone A pour partie) :**

Est interdit tout dépôt, et toute installation ou activité autre que celui et celle strictement nécessaire à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

### **Périmètre de protection rapprochée (zone UX pour partie et zone A pour partie) :**

#### **PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ACTIVITES :**

##### **Sont interdites :**

- L'épandage de fumier, de lisier, de matières de vidange et de boues de station d'épuration, compost urbains et déchets végétaux ;
- L'épandage de produits ou sous produits industriels ;
- Le stockage permanent du fumier à même le sol ;
- Le stockage d'engrais organiques ou chimiques, et de tout produit ou substance destinées à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- Le stockage des produits phytosanitaires, en plein champs ;
- Le brûlage des emballages des produits de supports de cultures et produits antiparasitaires ;
- La suppression des prairies permanentes ;
- Le drainage des parcelles cultivées ;
- Le déboisage (sauf opérations d'entretien) ;
- Le défrichage (sauf opérations d'entretien) ;
- Le remblaiement des carrières et excavations existantes, à l'aide de matériau susceptibles de polluer les eaux souterraines ;
- L'abandon ou le stockage de déchets domestiques ou industriels même temporaires ;
- Le déversement ou le rejet de tous produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
- Les aires de betteraves ne seront utilisées que pour le stockage des betteraves ;

##### **Sont autorisées, en respect des prescriptions suivantes :**

- Le stockage temporaire du fumier est autorisé du 1<sup>er</sup> mars au 30 septembre de l'année en cours, le lieu d'implantation du dépôt doit être différent chaque année et être situé sur la parcelle où aura lieu l'épandage ;
- Le stockage permanent du fumier est autorisé sur aire étanche avec collecte des jus ;
- Le stockage des matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail sera réalisé à une distance supérieure à 200m par rapport aux limites du périmètre immédiat ou sur surface imperméabilisée avec récupération des jus ;
- Les pacage des animaux devra respecter un taux de chargement annuel maximum de 1,8 UGB/ha instantanés du 15 mars ou 15 décembre ;
- L'ouverture d'excavations provisoires avec remblaiement à l'aide des matériaux extraits et replacés dans l'ordre de leur présence dans le sol ;
- Le déboisement et défrichement : après le débardage des grumes, on procédera à la remise en état des terrains par rebouchage et compactage ;
- Le défrichement : une notice ou étude d'impact préalable précisera les conditions conservatoires ;
- Les chemins ruraux et forestiers et la voirie communale devront être entretenus régulièrement pour éviter la formation d'ornières, l'entretien ou la recharge des zones de roulement se fera en matériaux neutres ;
- Les pratiques culturales seront effectuées conformément aux prescriptions relatives à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole (code des bonnes pratiques agricoles, arrêté préfectoral relatif au programmes d'actions dans les zones vulnérables) ;

##### **Les autres activités seront autorisées sous réserve :**

- du respect de la réglementation générale,
  - que celles-ci en soient pas susceptibles d'entraîner une pollution de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,
- et après avis du préfet. Celui-ci pourra, en cas de nécessité, émettre des prescriptions particulières afin de préserver la qualité des eaux souterraines.

#### **PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION DES INSTALLATIONS OU DISPOSITIFS SUIVANTS :**

##### **Sont interdits :**

- Les nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du captage à l'exception de celle nécessaires à la mise au normes des bâtiments d'élevage et au fonctionnement de l'aire de l'autoroute ;
- Les ouvrages de captage d'eau non reconnus d'utilité publique ;
- Les ouvrages d'infiltration et de stockage des eaux usées d'origine domestique, agricole ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées à l'exception des dispositifs d'assainissement autonome ;
- Les puits d'infiltration pour l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées même traitées ;
- Les mares et étangs ;
- Les canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autres produit liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, sauf celles nécessaires à une fourniture d'énergie aux habitations ;
- Les installations de stockage de produits chimiques ;
- Les dépôts de déchets domestiques, industriels et de produits radioactifs, même temporaires ;
- Les dépôts de produit et matière susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les cimetières ;
- Les nouvelles voies de communication routières, fluviales et ferroviaires ;
- Les carrières, gravières, ballastières ;
- Les terrains de golf et sites pour la pratique des sports à laide d'engins motorisés ;
- Les parkings et aires de pique nique à l'extérieur de l'enceinte de l'aire d'autoroute.

##### **Sont autorisées, en respect des prescriptions suivantes :**

- Les constructions ou travaux nécessaires à l'amélioration des conditions d'habitabilité des maison existantes : les eaux usées doivent être raccordables sur un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagement nécessaires à la mise au norme des exploitations agricoles dans le cadre du programme de maîtrise de pollutions d'origine agricole ;
- Les abreuvoirs et abris pour animaux seront installés, dans les parcelles considérées à la distance la plus éloignée possible par rapport au périmètre de protection immédiate ;
- Les réservoirs de produit susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau souterraine seront placés dans des cuvettes de rétention d'un capacité égale au volume du ou des réservoirs ou être équipées de doubles parois ;
- Les nouvelles voies de communication routières : les eaux collectées seront évacuées hors de limites de ce périmètre et en aval du captage ;
- La modification des voies de communication routières : les eaux collectées seront évacuées hors des limites de ce périmètre et en aval du captage ;
- Les opérations de curage des fossés existants et la création de nouveaux fossés : mise en place de matériaux compactés, de perméabilité inférieure à  $1.10^{-8}$  m/s sur 20 cm d'épaisseur minimum ou utilisation de matériaux de qualité similaire.

**Les autres installations ou dispositifs seront autorisés, sous réserve :**

- du respect de la réglementation générale,
- que leur destination ou leur utilisation puissent respecter les prescriptions du présent arrêté,
- que des dispositifs, si nécessaires, soient mis en place afin que les activités ne puissent entraîner une pollution de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

et après avis du préfet. Celui-ci pourra, en cas de nécessité, émettre des prescriptions particulières afin de préserver la qualité des eaux souterraines.

**Périmètre de protection éloignée (zone UX pour partie et zone A pour partie)**

Ce périmètre enveloppe le précédent. Il se justifie par la nécessité d'établir une zone de protection plus large, dans laquelle les activités futures et existantes peuvent être la cause de pollutions diffuses et chroniques.

**A cet effet :**

**Activités, installations ou dispositifs existants :**

- Les pratiques culturales seront effectuées conformément aux prescriptions relatives à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole (code des bonnes pratiques agricoles, arrêté préfectoral relatif aux programmes d'actions dans les zones vulnérables) ;
- Les cuves de stockage d'hydrocarbure (fuel, gasoil, etc.), devront être installées conformément aux dispositions des arrêtés ministériels des 21/03/1968 et 01/07/2004 ;
- Les ouvrages de stockage de produits liquides susceptibles de polluer les eaux, quelqu'en soit le volume, doivent être stockés dans des cuves aériennes à double parois munies d'un détecteur de fuite ou sur des bassins de rétentions étanches, capables de contenir le volume stocké et également les produits d'extinction d'un éventuel incendie ;
- Les aires de betteraves ne seront utilisées que pour le stockage des betteraves.

**Les autres activités, installations ou dispositifs existants :**

- doivent être conforme à la réglementation générale.
- des dispositifs, si nécessaire, devront être mis en place pour éviter toutes pollutions de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

**Les activités, installations ou dispositifs futurs seront autorisés :**

**en respect des prescriptions suivantes :**

- o Etre conforme à la règlementation générale,
- o Des dispositifs devront être prévus pour éviter toutes pollutions de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

et aussi après avis du préfet. Celui-ci pourra, en cas de nécessité, émettre des prescriptions particulières afin de préserver la qualité des eaux souterraines.

