

Commune d' Itancourt

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/11/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Itancourt,
Le Maire,

**ADDITIF RECTIFICATIF approuvé
par délibération du conseil municipal
en date du 25 septembre 2019**

**ARRÊTÉ LE : 19/12/2007
APPROUVÉ LE : 21/11/2008**

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

La zone UI comporte un secteur UIa où s'appliquent des règles différenciées en ce qui concerne l'implantation des constructions, la hauteur des constructions et le traitement des espaces restés libres de construction.

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute activité à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U ou AU limitrophes,
 - les constructions à usage administratif, technique, social, sportif ou commercial à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone,
 - les constructions situées sur une parcelle limitrophe de la voie ferrée à condition de consulter préalablement le service gestionnaire.
- dans le secteur UIa, les constructions auront une emprise au sol maximale de 10 000 m².

La zone de protection rapprochée est celle où il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone, hors de activités connexes et industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi.

La zone de protection éloignée est celle où une seule augmentation aussi limitée que possible des personnes, liées à des nouvelles implantations peut être admise. Cette zone n'a pas vocation à la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

ARTICLE UI-3 : ACCÈS ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Tout nouvel accès sur la RD 576 est interdit, à l'exception d'accès provisoires autorisés par le service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit alors être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être infiltrées sur le terrain, conformément aux normes en vigueur.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE UI-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de 30 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 576 et de **5 10** mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Dans tous les cas, dans le secteur UIa, les bâtiments seront implantés avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement sur la RD576 et de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres, **sauf dans le secteur UIa où toute construction sera implantée à au moins 10 mètres des limites séparatives.**

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être maintenu. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activités est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le secteur UIa, dans une bande de 20 mètres comptés depuis la limite séparative des terrains situés en zone UA au plan, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur absolue des constructions pouvant être implantées à moins de 50 mètres de la RD 576 ne doit pas excéder 8 mètres.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI-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 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.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisées. Une insertion optimale des constructions dans le paysage sera recherchée.

La nature des matériaux de façades doit être de bonne qualité. En cas d'utilisation de bardage, celui-ci doit être posé principalement horizontalement.

Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton ardoise ou tuile, **en autorisant également les panneaux (ou tuiles) photovoltaïques et la toiture végétalisée.**

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles. Les couleurs doivent être choisies dans un gris pastel légèrement nuancé, excluant le blanc et le noir. Les tons des bâtiments doivent être d'autant plus foncés que les bâtiments sont hauts sans pour autant atteindre le noir.

Les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées à la façade, sans dépasser la hauteur maximale de l'acrotère.

Les clôtures, sauf législation spécifique, peuvent être constituées:

- soit d'un grillage ~~vert~~ doublé d'une haie végétale,
- soit d'un muret en brique surmonté d'un grillage ~~vert~~ et doublé d'une haie végétale.

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées sont interdits.

Les dépôts de matériaux ainsi que les sprinklers ne doivent pas être visibles de la RD 576 et doivent être masqués par un écran végétal.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il se fera à l'intérieur du site de l'entreprise.

Le nombre de place des véhicules utilitaires et poids lourds doit être justifié dans le cadre du projet. Les aires d'attente et de repos liées à ces véhicules doivent alors être créées par le constructeur en dehors des voies publiques.

~~Pour les véhicules légers, il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre brute de la construction. Toutefois, ce nombre peut être moindre, sans être néanmoins inférieur à une place pour 400 m² de surface hors œuvre brute, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 100 m².~~

Concernant les véhicules légers, pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces, il est demandé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher de la construction, tandis que pour les constructions ayant un autre usage, il est demandé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.

Concernant les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou compensées.

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 200 m². Dans le secteur UIa, il est demandé qu'au moins 10% de l'emprise du terrain aménagé fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, espace restant libre de construction mais pouvant recevoir du stationnement ; cette emprise de terrain ainsi aménagée sera notamment privilégiée le long des voies et des espaces publics, ainsi que le long des terrains construits figurant en zone UA du PLU où une bande plantée composée d'essences locales et non allergènes sera à réaliser.

Les dépôts de matériaux, les sprinklers, les bassins d'orages et d'incendie doivent être masqués par un écran végétal.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 8 places dès lors que leur superficie dépasse 250 m². L'arbre sera en pleine terre avec une

surface minimale de 12 m².

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.