

DEPARTEMENT DU NORD



COMMUNE DE
AVESNELLES

(N° INSEE : 59 035)

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
Vu pour être annexé à la DCM du ...17... JAN. 2011



Lu et approuvé le 17 janvier 2011

L. Gaigne

J.-C. BREUVAZ

Document N° 2

REGLEMENT



Cités & Paysages
20 rue des Vicaires - 59000 LILLE
Tel. 03 20 06 63 66 - Fax. 03 20 06 63 77
e-mail : cites.paysages@wanadoo.fr

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Avesnelles.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones:

A - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**. Ce sont 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..

- la zone **UA** a une fonction principale d'habitat, elle concerne la partie urbaine dense où le bâti ancien est dominant, dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

- La zone **UB** a une fonction principale d'habitat, elle concerne principalement les faubourgs ainsi que les extensions urbaines où les constructions s'édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend un secteur UBi présentant un risque d'inondation par ruissellement identifié au projet de PPRI de l'Helpe Majeure en cours d'élaboration.

- La zone **UE** reprend pour les secteurs où les établissements d'activité dominant à Avesnelles. Elle comprend un secteur UEi présentant un risque d'inondation par ruissellement identifié au projet de PPRI de l'Helpe Majeure en cours d'élaboration.

B – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice **AU**.

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouvelles constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue :

- Les zones **1AU** : zones d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme. 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 les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori. On recense les zones 1AUb, 1AUe et 1AUh.

- Les zones **2AU** : zones d'extension de l'urbanisation à long terme. Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Un secteur A1 reprend l'espace agricole où toute construction est interdite, en prévision d'une extension éventuelle de zone d'activités à long terme.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N. Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation, en raison de la qualité du paysage.

La zone N stricte correspond aux abords des cours d'eau ainsi qu'au périmètre de la ZNIEFF. Cette zone est destinée à préserver de toutes formes d'urbanisation ces espaces sensibles.

Elle comprend sept secteurs :

- le **secteur Nc** correspond à l'emprise du cimetière.
- le **secteur Nf** correspond au foyer d'accueil des personnes handicapées
- le **secteur Nh** correspond à l'habitat diffus et permet les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes
- le **secteur Nhl** présente un risque inondation et correspond à l'habitat diffus
- le **secteur Ni** correspondant à une zone naturelle présentant un risque inondation
- le **secteur NI** autorise les installations de loisirs
- le **secteur Ns** est une zone naturelle à vocation sportive.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

STRUCTURE DU REGLEMENT LITERAL POUR CHAQUE ZONE

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle il s'applique. Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

I – Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

→ 1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées :*

A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-4, qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ; compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

B – Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée 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.

→ 2) *Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :*

A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution des travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par l'autorité compétente et dont les terrains concernés ont été délimités (article L 111-10).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris) l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés », et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).

→ 3) L'article L421-6 qui précise que :

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

→ 4) L'article L111-4 qui dispose que :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4. - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

Il pourra également être exigé sur certains secteurs conformément à l'article L.123-1-7°.

ARTICLE 5. - CLÔTURES

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal sur les clôtures (articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6. - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7. - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, complété par la loi n°92.1444 en date du 31 décembre 1992 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 8. – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse liée au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction, afin de s'assurer de la portance des sols.

En outre, la commune a fait l'objet, les 14/03/1985 et 29/12/1999 d'un arrêté préfectoral de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

ARTICLE 9. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 10. - DIVERS

Les articles du présent règlement font référence à l'emploi d'essences locales dans les plantations. La liste desdites essences figure en annexe du règlement.

REGLES GENERALES D'URBANISME

***R.111.2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)

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

***R.111-3-1**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

***R.111-3-2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

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.

***R.111.4**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007) « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

***R.111.5**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

***R.111.6**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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.

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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS***R.111.21**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

***R111-1 b**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) : Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat comportant des commerces, services et équipements, qui en sont le complément normal.

La zone UA concerne la partie urbaine ancienne et dense, où le bâti ancien est dominant, et dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'activité industrielle ;
- Les garages collectifs
- Les garages en sous-sol
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Le camping, les habitations légères et de loisirs (HLL) et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers ;
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.

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

Rappel :

- Conformément à la réglementation en vigueur exposée dans l'arrêté du 17 février 2002 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont admises, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique, les constructions d'habitation :

- Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson (secteur délimité sur les documents graphiques)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, de services et artisanales, non polluantes et non nuisantes
- L'extension d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et occupations du sol autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies départementales et nationales sont limités et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 – Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de 10 logements ni avoir une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées domestiques sans aucune stagnation et sans traitement préalable par des canalisations

souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Eaux résiduelles des activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Retrait minimal

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation, sur la même unité foncière, seul le premier bâtiment à implanter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à la façade (ou au pignon) principal(e) de la construction.

2 – Retrait maximal

Les constructions doivent être implantées à moins de 15 mètres de la limite des voies publiques.

Il n'est pas fait application de cette disposition pour les annexes.

3 – Exceptions

Il n'est pas fait application de ces règles :

- en cas d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sans réduction ou augmentation du retrait existant,
- en cas de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement.
- en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.
- pour les équipements publics.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de :
 - ✓ l'alignement
 - ✓ ou de la limite de voie de desserte

La construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

La hauteur maximum ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 10 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

2 – Cas particuliers, exceptions :

- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le monument et site concerné par un périmètre de protection est :

- le Camp de César à Flaumont Waudrechies.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges orangés) et/ou de type pierre bleue.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis et autres enduits.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possibles dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-3 Les toitures

→ La pente

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faitage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

→ La couverture

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise de teinte mate noir-bleuté.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs:

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois est autorisé pour toute construction.

Le bardage métallique est autorisé pour les constructions à usage d'activité. Dans ce cas, il sera de teinte foncée et mate.

Le verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes,...) ;

Les toitures doivent être mates et de teinte sombre.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

3 - Clôtures

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires au service public et collectif pourront être différentes des règles édictées ci-dessous, en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales (liste en annexe);
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).
- Le PVC.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni aux logements situés sur des parcelles inaccessibles aux véhicules (voitures, motos, scooters...).

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150m² de bureaux

- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 200 m².

Le nombre de places de stationnement des véhicules pourra être déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanées ou en alternance.

2 - Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et 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 les dites places.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les haies préservées en vertu de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- Création d'une construction à usage d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager;
- Création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat comportant des commerces, services et activités. La zone UB présente une diversité de formes urbaines. On retrouve les faubourgs d'Avesnelles où l'habitat est relativement ancien et dense ainsi que les extensions urbaines où les constructions s'édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Les abords de la commune d'Avesnes sur Helpe sont concernés par des périmètres de protection de monuments historiques.

On recense également deux secteurs UBi au nord, concernés par un aléa inondation identifié dans le PPRI de l'Helpe Majeure en cours d'élaboration.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'activité industrielle ;
- Les garages collectifs ;
- Les garages en sous-sol ;
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- la création de nouveaux terrains de camping, les HLL et le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers ;
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.

Sont interdits dans le secteur UBi :

- Dans les zones d'aléa fort du PPRI, toute construction est interdite sauf les constructions et extensions induites par la nécessité de mise en conformité avec d'autres normes environnementales seront permises sous réserve toujours que leur implantation ne puisse se faire dans une zone moins vulnérable et que le risque soit pris en compte ;
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappel :**

- Conformément à la réglementation en vigueur exposée dans l'arrêté du 17 février 2002 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont admises, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique, les constructions d'habitation :
 - Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson (secteur délimité sur les documents graphiques)
 - Dans une bande de 100m de part et d'autre d'une portion de la RD951, de la RN2 et de son projet de contournement (secteur délimité sur les documents graphiques)
 - Dans une bande de 30m de part et d'autre de la RD 962 et d'une portion de la RD951 (secteur délimité sur les documents graphiques)
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, de services et artisanales, non polluantes et non nuisantes
- Les installations et équipements liés aux activités de jardinerie et les pépinières.
- L'extension d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et occupations du sol autorisées.

En secteur UBi, dans les zones d'aléa moyen ou faible du PPRI, toute construction est autorisée sous réserve qu'elle limite de façon mesurée les surfaces de volumes soustraits à la crue. Ces derniers ne doivent pas dépasser 20% de la surface de parcelle concernée par les inondations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies départementales et nationales sont limités et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 – Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de 10 logements et avoir une longueur supérieure à 50 mètres.

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées domestiques sans aucune stagnation et sans traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Eaux résiduaires des activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Retrait minimal

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée

- soit avec un retrait de 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie,
- soit à l'alignement avec au moins une des constructions situées sur les parcelles limitrophes,

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation, sur la même unité foncière, seul le premier bâtiment à implanter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à la façade (ou au pignon) principal(e) de la construction.

2 – Retrait maximal

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de la limite des voies publiques.

Il n'est pas fait application de cette disposition pour les annexes.

3 – Exceptions

Il n'est pas fait application de ces règles :

- en cas d'extension d'une construction existante à usage d'habitation sans réduction ou augmentation du retrait existant,

- en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.
- pour les équipements publics.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de :
 - ✓ l'alignement
 - ✓ ou de la limite de voie de dessertela construction en limite séparative est autorisée.

- à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

La hauteur maximale ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 10 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

3 – Cas particuliers, exceptions :

- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif peuvent ne sont pas soumis à cette règle.
- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- Les extensions et constructions autorisées dans le secteur UBi doivent présenter une rehausse du premier plancher de 50 cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les monuments et sites concernés par un périmètre de protection sont :

- le Camp de César à Flaumont Waudrechies.
- Les Vestiges des Fortifications sur Avesnes-sur-Helpe
- Le bastion est des Remparts
- La construction située 30, Place du Maréchal Leclerc (façade et toiture sur rue) à Avesnes-sur-Helpe
- Le perron, la façade sud et la toiture de l'Hotel de ville d'Avesnes-sur-Helpe
- L'Eglise Saint-Nicolas à Avesnes-sur-Helpe
- La Porte de Mons et les vestiges du donjon féodal à Avesnes-sur-Helpe

Dispositions particulières

1 - volumes principaux des constructions à usage d'habitation

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouge orangé) et/ou de type pierre bleue et/ou en bois.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possibles dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-3 Les toitures

→ La pente

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°,

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

→ La couverture

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise de teinte mate noir-bleuté.

La tuile rouge est autorisée là où elle domine déjà ou en cas d'extension mesurée ou de réfection d'une couverture de ce même matériau.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois est autorisé pour toute construction.

Le bardage métallique est autorisé pour les constructions à usage d'activité. Dans ce cas, il sera de teinte foncée et mate.

Le verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différent pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, éoliennes,...).

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

Les toitures doivent être mates et de teinte sombre.

3 - Clôtures

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires au service public et collectif pourront être différentes des règles édictées ci-dessous, en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Dans les secteurs UBi concernés par le risque inondation, les clôtures, y compris agricoles, sont autorisées à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales (liste en annexe);
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

Les portails d'accès aux propriétés, depuis les voies publiques, doivent être réalisés avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la clôture.

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).
- Le PVC .

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

1 – *Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :*

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni aux logements situés sur des parcelles inaccessible aux véhicules (voitures, motos, scooters...).

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place par tranche de 50 à 150m² de bureaux

- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente, sauf lorsque celle-ci est inférieure à 200 m².

Le nombre de places de stationnement des véhicules pourra être déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanées ou en alternance.

2 - *Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :*

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et 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 les dites places.

ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les haies préservées en vertu de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- création d'une construction à usage d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone accueillant des établissements à usage d'activités

La zone UE comprend principalement les activités implantées sur les zones de la RN2 et du Poncheau, en bordure de la voie ferrée.

Elle comprend un secteur UEi présentant un risque d'inondation identifié dans le PPRI de l'Helpe Majeure en cours d'élaboration.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE2.

En outre, dans le secteur UEi, les caves et sous-sols sont interdits.

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

Rappel :

- Conformément à la réglementation en vigueur exposée dans l'arrêté du 17 février 2002 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont admises, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique, les constructions d'habitation :

- Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Fives - Hirson (secteur délimité sur les documents graphiques)
- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RN2 et de son projet de contournement(secteur délimité sur les documents graphiques)

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitation existantes.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

En UEi :

- Toute construction est autorisée sous réserve qu'elle limite de façon mesurée les surfaces de volumes soustraits à la crue. Ces derniers ne doivent pas dépasser 20% de la surface de parcelle concernée par les inondations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies départementales et nationales sont limités et doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 – Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement être raccordée au réseau d'eau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées domestiques sans aucune stagnation et sans traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Eaux résiduelles des activités

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Retrait minimal

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 30 mètres de l'axe de la RN2, pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et 20 mètres de l'axe de la RN2, pour les autres constructions
- 10 mètres de l'axe des autres voies pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions.

2 – Exceptions

Il n'est pas fait application de ces règles :

- en cas d'extension d'une construction existante sans réduction ou augmentation du retrait existant,
- en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.
- dans le cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement.

ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 4m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation, et de 50 mètres par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de reconstruction ou d'aménagement de l'existant.

ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

La hauteur maximum des constructions d'habitations autorisées sur la zone ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

3 – Cas particuliers, exceptions :

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien etc...

ARTICLE UE.11 – ASPECT EXTERIEUR

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Dispositions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faîtage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°,
- être constituées d'ardoise naturelle ou de matériau de teinte noir-bleuté mat présentant l'aspect de l'ardoise.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

2 – Les constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions liées à usage d'activité devront présenter des volumes simples.

Le bois est autorisé pour toute construction.

Sont interdits :

Les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de carrelage.

1-2 Les toitures

Les toitures doivent être mates et de teinte sombre.

Dans le cas de toitures apparentes les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants. Les couvertures en fibro-ciment sont interdites.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faitage.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées uniquement si elles correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1-3 Annexes aux bâtiments

Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures, citernes à gaz ou à mazout, station de traitement, etc... sont interdits en façade publique et dans le champs des cônes de vues repérés sur le document graphique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sauf dispositif permettant de les masquer (mouvements de terre, plantations, etc.).

Les postes électriques doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans toute la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux. A défaut, ils seront soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur au sol n'excède pas 3 mètres.

2 - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements.

2-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales (liste en annexe);
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

2-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

Sont interdits :

- Les plaques de béton sont interdites.
- Le PVC.

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

1 – Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, il est exigé 2,5 emplacements/100m² de SHON (nombre de places arrondi à l'unité supérieure)
- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 à 150 m² de bureaux
- pour les hôtels et restaurants : 1 place/chambre et 1 place/10m² de restaurant (cumulables)

- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

2 - *Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :*

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain lui appartenant et 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 les dites places.

ARTICLE UE.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Ils doivent couvrir au minimum 10 % de la superficie de chaque terrain.
- les arbres et arbustes, isolés ou en alignement, ainsi que les haies, doivent être constituées essentiellement d'essences locales (voir liste en annexe).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les haies préservées en vertu de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- création d'une construction à usage d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé