

Commune de

# LOISON-SOUS-LENS

Modification du PLU



Règlement  
écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2023  
approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Fait à : Loison-sous-Lens  
Le Maire,

17/01/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES.....	2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES .....	5
V. DEFINITIONS .....	6
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>8</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....	49
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>57</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	66
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</b> .....	<b>69</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)</b> .....	<b>75</b>



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Loison-sous-Lens.

### **II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

#### **Article R.111-2**

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.

#### **Article R.111-4**

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.

#### **Article R.111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-21**

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 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.



### III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines (zones U).** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UA :** Elle contient 3 secteurs :

- ✓ secteur **UAa** : secteur urbain dédié au cimetière
- ✓ secteur **UAi1** : secteur urbain inondable moyennement exposé au risque d'inondations
- ✓ secteur **UAi2** : secteur urbain inondable très faiblement exposé au risque d'inondations

**La zone UB :** cette zone urbaine est dominée par le tissu pavillonnaire. Elle contient un secteur :

- ✓ secteur **UBi2** : secteur urbain inondable très faiblement exposé au risque d'inondations

**La zone UC (Cité Hollandaise).**

**La zone UD :** cette zone urbaine est dédiée aux équipements publics.

**La zone UE :** cette zone urbaine correspond à une vocation d'activités économiques (ZAC des Oiseaux).

**La zone UF :** cette zone urbaine correspond à une vocation d'activités économiques.

- ✓ secteur **UFa** : secteur urbain à vocation économique dédié à un dépôt de ferraille et de véhicules.

**2 - Les zones à urbaniser (zone AU) :** Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

**La zone 1AU :** cette zone d'urbanisation future correspond à une vocation principalement liée à l'habitat, aux commerces, services et équipements de proximité. Elle contient un secteur :

- ✓ secteur **1AUa** : secteur urbain mixte de haute qualité environnementale.

**La zone 2AUe :** cette zone d'urbanisation future (insuffisance des réseaux) correspond à une vocation d'équipement lié à l'intégration sociale.



**3 - Les zones agricoles (zone A) :** Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés, protégés du fait de leur valeur économique agricole.

**La zone A** correspond à une vocation agricole par son occupation des sols ou sa valeur agronomique reconnue. Elle comprend un secteur :

- ✓ le secteur **Am** : secteur agricole présentant une vocation spécifique d'activités maraichères

**4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) :** Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone N** a vocation à protéger et valoriser les entités naturelles et boisées. Elle comprend 4 secteurs :

- ✓ le secteur **Na** délimite un espace naturel à requalifier
- ✓ le secteur **Ni** délimite l'espace naturel concerné par une zone inondable
- ✓ le secteur **Nl** délimite les espaces naturels réservés aux loisirs
- ✓ le secteur **Nzh** délimite les espaces naturels recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.



## **5 - Organisation des chapitres**

Chaque chapitre comporte seize articles.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Article supprimé par la loi ALUR.
- 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 ;
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : Article supprimé par la loi ALUR.
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

## **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## V. DEFINITIONS

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

**BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardins, garages, celliers ...

**CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

**SURFACE DE PLANCHER** : la « *surface de plancher* » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en termes de droits à construire.

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

**EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

**UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.



**VOIE :** La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.

**FAÇADE DE CONSTRUCTION :** Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

**LIMITES SÉPARATIVES :**

- ✓ limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- ✓ limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

**RETRAIT :** La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :** La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toitures. Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

**CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE :** Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

***Note :** La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.*





## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone U 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.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA couvre les tissus urbanisés du centre-ville (à vocation mixte) et à la Cité du 8 (partie historique). Il s'agit des zones urbaines historiques de la commune présentant les plus fortes densités de construction. Cette zone est composée de constructions à vocation mixte (habitat et activités artisanales, équipements, commerces et services).

Cette zone comprend **trois secteurs** :

- ✓ secteur **UAa** : secteur urbain dédié au cimetière ;
- ✓ secteur **UAi1** : secteur urbain inondable moyennement exposé au risque d'inondations ;
- ✓ secteur **UAi2** : secteur urbain inondable très faiblement exposé au risque d'inondations.

### ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- les constructions de bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

#### **Sont interdits en plus dans le secteur UAa :**

- toutes les constructions, installations et aménagements excepté ceux compris dans l'article UAa2.

#### **Sont interdits en plus dans les secteurs UAi1 :**

- les sous-sols et caves ;
- les changements d'affectation de locaux situés en sous-sols et implantés antérieurement à l'approbation du PPRI.

#### **Sont interdits en plus dans les secteurs UAi2 :**

- les sous-sols et caves à plus d'un mètre de profondeur par rapport à la cote de référence (terrain naturel surélevé de 0,30 mètre) ;



## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UA1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UA1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UA et les secteurs déclinés, chaque habitation doit comporter une taille minimale de 20 m<sup>2</sup>.

En cas de sinistre, les clôtures pleines (de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

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

- les habitations légères de loisirs (mobiles ou non) dès lors qu'elles sont situées sur la parcelle privée accueillant la construction principale. Elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.
- les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles 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.



### **Dans le secteur UAi1 sont admis :**

- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence (0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel) ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à la maîtrise et à la gestion des risques d'inondations ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions (non listées dans l'article UA1) dont le premier niveau de surface de plancher est situé à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **Dans le secteur UAi2 sont admis :**

- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence (0,30 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel) ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à la maîtrise et à la gestion des risques d'inondations ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions (non listées dans l'article UA1) dont le premier niveau de surface de plancher est situé à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.



**Dans le secteur UAa sont admis :**

- les affouillements, les installations et les constructions liées au fonctionnement des activités funèbres.

**ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES**

**Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

**Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



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

#### **Eaux usées :**

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

#### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

### **ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

#### **Constructions dans la zone UA et les secteurs UAa, UAi1, UAi2 :**

Toute ou partie de la façade principale de la construction et ou de l'extension doit être implantée soit :

- à l'alignement de la construction visée par l'extension ;
- sur la limite de l'emprise publique ;
- à l'alignement d'une des constructions principales voisines existantes ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite d'emprise publique.



## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer) les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsque :

- il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur déjà contigu à la limite séparative ou ;
- il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

### **Implantation avec marges d'isolement**

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faîtage de la construction visée.

Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être de 3 mètres minimum.

Cette distance de recul est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

## **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être de 3 mètres.

## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.



## **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

### Constructions principales :

Dans le cas d'une toiture à plusieurs pans, la hauteur des constructions recevant :

- un logement est limitée à R+2+combles et à 12 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+3+combles et à 18 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant :

- un logement, est limitée à 6 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+3 et à 12 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres.

### Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### **Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

### **Dans toute la zone UA et les secteurs déclinés :**

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- briques ou parement de briques ;
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

### **Toitures :**

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique (*cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit*).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m<sup>2</sup>.

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :





- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

### **Clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

### **En front à rue :**

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

### **Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « *murs d'intimité* » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

### **Annexes :**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.



## **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1. Pour les véhicules motorisés :**

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouveaux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

### **2. Pour les cycles :**

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments sécurisant les cycles.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

## **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.



Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

#### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations de 20 logements et plus, des bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets (les emballages ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) devront obligatoirement être mises en place.

#### **ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La **zone UB (secteurs pavillonnaires de la Cité du 8 et secteurs périphériques autour du centre-ville)**. Cette zone urbaine est dominée par le tissu pavillonnaire.

Cette zone comprend un secteur :

- **secteur UBi2** : secteur urbain inondable très faiblement exposé au risque d'inondations

### ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- les constructions de bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

#### **Sont interdits en plus dans le secteur UBi2 :**

- les sous-sols et caves à plus d'un mètre de profondeur par rapport à la cote de référence (terrain naturel surélevé de 0,30 mètre).

### ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UB1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UB1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.



Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du 151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UB et les secteurs déclinés, chaque habitation doit comporter une taille minimale de 40 m<sup>2</sup>.

En cas de sinistre, les clôtures pleines (de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

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

- les habitations légères de loisirs (mobiles ou non) dès lors qu'elles sont situées sur la parcelle privée accueillant la construction principale. Elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.
- les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles 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.

### **Dans le secteur UBi2 sont admis :**

- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence (0,30 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel) ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à la maîtrise et à la gestion des risques d'inondations ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions (non listées dans l'article UA1) dont le premier niveau de surface de plancher est situé à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.



### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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



### **Eaux usées :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux résiduaires agricoles : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

### **Dans les secteurs UBi2 :**

Les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité doivent être installés 0,30 au-dessus du niveau de la voirie qui dessert la parcelle.

## **ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

### **Constructions dans la zone UB et le secteur UBi2 :**

Toute ou partie de la façade principale de la construction et ou de l'extension doit être implantée soit :

- à l'alignement de la construction visée par l'extension ;
- à l'alignement d'une des constructions principales voisines existantes ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite d'emprise publique.



### **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Services publics ou d'intérêt collectif seul la règle suivante est applicable

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 12 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faîtage de la construction visée.

Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 12 mètres, sont admises les implantations des constructions :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres depuis la limite séparative.

Cette distance de recul est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être de 3 mètres.

### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.





## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

### Constructions principales :

Dans le cas d'une toiture à plusieurs pans, la hauteur des constructions recevant :

- un logement est limitée à R+1+combles et à 10 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+2+combles et à 12 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant :

- un logement, est limitée à 6 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+2 et à 9 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres.

### Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### **Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

### **Dans toute la zone UB et les secteurs déclinés :**

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- briques ou parement de briques ;
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

### **Toitures :**

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique (*cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit*).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m<sup>2</sup>.



Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

### **Clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

#### En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

#### Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

### **Annexes :**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

## **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT**



Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1. Pour les véhicules motorisés :**

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouveaux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

### **2. Pour les cycles :**

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments sécurisant les cycles.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

## **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.



#### **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations de 20 logements et plus, des bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets (les emballages ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) devront obligatoirement être mises en place.

#### **ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La **zone UC couvre les tissus urbanisés de la Cité Hollandaise**. Il s'agit d'une zone urbaine présentant une morphologie spécifique liée à l'époque minière.

### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- les constructions de bâtiments agricoles destinés à l'élevage.

### ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UC est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UC1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UC1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

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

- les habitations légères de loisirs (mobiles ou non) dès lors qu'elles sont situées sur la parcelle privée accueillant la construction principale. Elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public ;
- les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles 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.



Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.

En cas de sinistre, les clôtures pleines (de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

### **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



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

#### **Eaux usées :**

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :* toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques :* l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles :* elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

#### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

### **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

#### **Constructions :**

Toute ou partie de la façade principale de la construction et ou de l'extension doit être implantée à l'alignement d'une des constructions principales voisines existantes.





### **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Services publics ou d'intérêt collectif seule la règle suivante est applicable.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- sur la limite séparative ou ;
- à minimum 3 mètres depuis la limite séparative.

Cette distance de recul est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

### **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être de 3 mètres.

### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.



Constructions principales :

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Annexes :

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

**Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- en dehors des façades principales situées sur le front à rue.



Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- briques ou parement de briques ;
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

### **Toitures :**

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique (*cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit*).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m<sup>2</sup>.

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

### **Clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

#### **En front à rue :**

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

#### **Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;



- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

### **Annexes :**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

## **ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1. Pour les véhicules motorisés :**

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouveaux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

### **2. Pour les cycles :**

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments sécurisant les cycles.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;



- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

#### **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

#### **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations de 20 logements et plus, des bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets (les emballages ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) devront obligatoirement être mises en place.

#### **ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD couvre les espaces à vocation spécifique d'équipements et de services publics.

### ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à vocation d'habitation ;
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à vocation de bureaux ;
- les habitations légères de loisirs mobiles ou non ;
- les constructions à vocation d'artisanat ;
- les constructions à vocation de commerces ;
- les constructions à vocation industrielle ;
- les constructions liées à une activité agricole ;
- les constructions liées à une fonction d'entrepôt.

### ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions et équipements publics dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'intérêt collectif.

La zone UD est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UD1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UD1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.



Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.

### **ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UD4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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



### **Eaux usées :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux résiduaires agricoles : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

## **ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

## **ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

## **ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.





### **ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être de 3 mètres.

### **ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

### **ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

#### **Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.



Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

### **Clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

## **ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

## **ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.



### **ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

### **ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE couvre l'emprise de la **ZAC des Oiseaux**. Cette zone présente une **vocation d'activité économique (commerciale, industrielle, artisanale)**

### ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les habitations légères de loisirs mobiles ou non.
- les constructions à vocation agricole.

### ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UE1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UE et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.

Les constructions ou extensions à usage d'habitation sont admis dès lors qu'elles sont destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est rendue nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis.



### **ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 8 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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



### **Eaux usées :**

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

## **ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

- avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A21 et de ses bretelles ;
- à une distance des limites d'emprise des autres voies publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L=H/2$ ). Elle ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.



**ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Dans le cas d'une toiture à plusieurs pans, la hauteur des constructions recevant un logement est limitée à R+1+combles et à 10 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant un logement, est limitée à 6 mètres.

**ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

La pente des toits n'est pas réglementée.

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.



- Clôtures

En front à rue :

- ⇒ la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre ;
- ⇒ les clôtures doivent être constituées soit :
  - a) d'une haie végétale ;
  - b) d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille

Les murs plein supérieurs à 1,40 mètre sont interdits.

Les clôtures d'aspect plaques-béton sont seulement permises lorsqu'elles constituent la partie basse des clôtures sur 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel.

**ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**1. Pour les véhicules motorisés :**

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

**2. Pour les cycles :**

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.





### **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

### **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

### **ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La **zone UF couvre les tissus urbanisés dédiés aux activités économiques**. Elle comprend un secteur UFa dédié une activité économique à vocation de dépôts.

### ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les habitations légères de loisirs mobiles ou non.
- les constructions à vocation agricole.

Dans le rayon du puits de mine repéré au titre du R123-11b, toute construction, aménagement et installation sont interdits.

### ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UF est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UF1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UF et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plans 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions ou extensions à usage d'habitation sont admises dès lors qu'elles sont destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est rendue nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis. Les extensions de toutes les constructions existantes à usage d'habitation sont admises.



Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur UFa**, sont seulement autorisés les activités économiques dont celles dédiées au stockage de véhicules, ferraille.

### **ARTICLE UF3 : ACCES ET VOIRIES**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 8 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UF4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Eaux pluviales :**



Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

#### **Eaux usées :**

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

#### **Réseaux électriques :**

Pour les nouvelles constructions, les branchements doivent être enfouis au même titre que les réseaux.

### **ARTICLE UF5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 917. Ce recul ne s'applique pas aux extensions (inférieures au linéaire des façades principales concernées par l'extension) et aux aménagements dans la continuité des façades principales des constructions déjà implantées à moins de 10 mètres de l'axe de la RD 917.

Ce retrait est réduit à 5 mètres pour les habitations autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite d'emprise publique.



## **ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

### **Limites de zone :**

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des autres jouxtant la zone UF.

### **Limites séparatives de propriété :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faitage de la construction visée. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette distance de recul est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage.

### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite séparative.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

## **ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 5 mètres. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

## **ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.



## **ARTICLE UF10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

### **Constructions principales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

### **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :**

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### **Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites.



Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

### **Pour les constructions à vocation d'habitation :**

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

- *Façades :*

Les façades des extensions et des annexes doivent être d'aspect :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois.

- *Toitures :*

Les toitures doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

- *Clôtures :*

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

### **En front à rue :**

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :



- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « *murs d'intimité* » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

### **Pour les autres constructions :**

- *Toitures :*

Les toitures doivent comprendre une pente de toit inférieure à 30°.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

- *Clôtures :*

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles ne doivent pas constituer une gêne aux intersections et aux carrefours.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

## **ARTICLE UF12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### ***1. Pour les véhicules motorisés :***

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

### ***2. Pour les cycles :***

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.





Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **ARTICLE UF13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

#### **ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE UF15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

#### **ARTICLE UF16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La **zone 1AU** couvre les terrains qui sont ciblés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble dans le PLU conformément à **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation**. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. Elle autorise les activités artisanales, commerciales et de services dans le respect des principes de développement qui visent à renforcer les fonctions centrales de la commune.

La zone 1AU contient un secteur 1AUa qui traduit l'ambition de réaliser un projet mixte (à vocation principale d'habitat) de haute qualité environnementale.

#### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions de bâtiments industriels ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en 1AU1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en 1AU1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.



L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

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

- les affouillements à destination des constructions ou aménagements autorisés.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1AUa, chaque nouvelle construction à usage d'habitation doit comporter une taille minimale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition que :**

- elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles) ;
- la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés ;
- les annexes ne dépassent 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite d'une annexe par unité foncière.

## **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIES**

### **Accès :**

- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

### **Voirie :**

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.



## ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **Eaux usées :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux résiduaires agricoles : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

### **Réseaux électriques :**

Lorsque les réseaux électriques sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

## ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.



## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Constructions principales :**

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- sur la limite de l'emprise publique ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite d'emprise publique.

### **Annexes :**

La construction de tous types d'annexes est autorisée à partir de la limite d'implantation de la façade principale de la construction principale.

### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

## **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I- Limites de zone :**

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

### **II- Limites séparatives de propriété :**

Toute construction contiguë aux limites séparatives est autorisée dès lors que la construction présente une hauteur maximale de 3 mètres au droit de la parcelle.

En cas de retrait par rapport à l'une de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.



**ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être de 3 mètres.

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

**Constructions principales :**

Dans le cas d'une toiture à plusieurs pans, la hauteur des constructions recevant :

- un logement est limitée à R+1+combles et à 10 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+2+combles et à 12 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant :

- un logement, est limitée à 6 mètres ;
- plusieurs logements est limitée à R+2 et à 9 mètres.

**Annexes :**

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

### **Dispositions particulières :**

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

### **Constructions principales :**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits ;

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

### **Toitures :**

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 45° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique (*cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit*).



Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m<sup>2</sup>.

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

### **Clôtures :**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

#### En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,40 mètre.

#### Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique. Le dispositif utilisé doit être de teinte foncée.
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences bocagères. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1 mètre sont interdits.

#### Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « *murs d'intimité* » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

#### En limite de zone N ou A :

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

### **Annexes :**





Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

## **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1. Pour les véhicules motorisés :**

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouveaux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

### **2. Pour les cycles :**

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments sécurisant les cycles.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,50 m<sup>2</sup> et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m<sup>2</sup> ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.



### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup> de stationnement.

### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les opérations de 20 logements et plus, des bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets (les emballages ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) devront obligatoirement être mises en place.

#### **En plus dans le secteur 1AUa :**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à l'étude d'un réseau de chaleur (pour les constructions visées sur la zone).

### **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas d'un aménagement nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), la pose de fourreaux permettant la réalisation ultérieure d'au moins d'un réseau numérique supplémentaire est obligatoire.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe**

La **zone 2AUe** délimite un espace destiné à être occupé par un équipement à vocation d'intégration sociale.

### **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Tous les aménagements, installations et constructions non listées dans l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone 2AU est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en 2AU1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les constructions à vocation d'équipements

### **ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas réglementé.



### **ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

### **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

#### **Constructions :**

Toute ou partie de la façade principale de la construction doit être implantée à partir de 6 mètres depuis la limite d'emprise publique.

### **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Toute construction contiguë aux limites séparatives est autorisée dès lors que la construction présente une hauteur maximale de 3 mètres au droit de la parcelle.

En cas de retrait par rapport à l'une de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.



**ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

**ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

La **zone A** correspond à une zone naturelle à vocation agricole protégée en raison de la valeur agronomique des terres. **La zone A** comprend **un secteur Am** délimite les espaces agricoles destinés à l'activité maraîchère.

### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A.2.

### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

La zone A est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en A1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en A1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements, installations et constructions ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone.



### **Sont admis dans la zone A :**

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- la construction d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU : une seule annexe par unité parcellaire dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dans une limite de 100 mètres de distance, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions, aménagements et installations liées aux activités de diversification liées à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone.

### **Sont seulement admis dans le seul secteur Am :**

- les constructions de bâtiments liées à l'activité agricole ressortissant d'une activité maraîchère ;
- les bâtiments générant un périmètre de protection doivent être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone et pour la mise en valeur de l'environnement ou la gestion hydraulique des sols ;
- tout type de construction ou installation nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.

## **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIES**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des bâtiments ou de l'ensemble bâtiments envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.



## ARTICLE A4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **Eau potable :**

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

### **Assainissement :**

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- eaux domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- eaux résiduaires agricoles : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

## ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

## ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées ;

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation (et extensions liées à des constructions existantes à vocation d'habitation) doivent être implantées :

- dans le prolongement des constructions existantes et ;
- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal de 0,10 mètre depuis la limite de l'emprise publique.





### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et tout point de la construction visée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment visé sans pouvoir être inférieure 3 mètres pour les constructions autorisées.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites des zones U.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

### **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même unité parcellaire, la distance entre la construction principale et son annexe ne peut être supérieure à 20 mètres.

### **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

A la date d'approbation du présent PLU :

*Pour les constructions existantes à vocation d'habitation :*

Une seule annexe par unité parcellaire est permise, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> :*

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> :*

- La limite d'une extension à vocation d'habitation est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des extensions autorisées (des constructions existantes à vocation d'habitation) ne doit pas dépasser la hauteur des constructions visées par les extensions.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est fixée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres.



## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

- *Toitures :*

Les toitures doivent comprendre une pente de toit inférieure à 30°.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

- *Clôtures :*

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles ne doivent pas constituer une gêne aux intersections et aux carrefours.

L'utilisation de plaques de béton pleines est interdite pour une hauteur supérieure à 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol.

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.



**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Pour un linéaire contigu de clôture de 20 mètres minimum, les clôtures comportent une ouverture minimale de 1 mètre de large et 0,50 mètre de hauteur.

**ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

La **zone N** correspond à une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent.

**La zone N** comprend **4 secteurs** :

- ✓ le secteur **Na** délimite une emprise à vocation d'espace naturel ;
- ✓ le secteur **Ni** délimite un espace naturel situé en zone inondable ;
- ✓ le secteur **Nl** délimite un espace naturel à vocation de loisirs ;
- ✓ le secteur **Nzh** délimite les espaces naturels habités recensés au titre des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Sont interdits :**

- toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N.2.

**Article R123-11b du Code de l'Urbanisme :**

- Pour les secteurs concernés un échauffement (aléa faible) : sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N.2.

### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

La zone N est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en N1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en N1 et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plan 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est



invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements, installations et constructions ne doivent pas compromettre le caractère naturel de la zone.

#### **Sont admis dans la zone N :**

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- la construction d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU : une seule annexe par unité parcellaire dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Article R123-11b du Code de l'Urbanisme :**

Pour les secteurs concernés par un tassement ou un glissement (aléa faible) :

- les nouvelles constructions ne peuvent être accordées que sous réserve d'une mise en sécurité des constructions et de la non aggravation des risques.

En zones d'aléa glissement superficiel et de tassement, les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes : implantation, dimensions, existence ou mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement...

En règle générale, et dans la mesure du possible, il est déconseillé de construire sur un teruil.

#### **Sont seulement admis dans le seul secteur Na :**

- les remblais et déblais à condition qu'ils aient un rôle dans la restructuration ou la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- les clôtures.

#### **Sont seulement admis dans le seul secteur Ni :**

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;



- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- pour les surfaces de terrains de plein air les aménagements sont admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **Sont seulement admis dans le secteur Nzh :**

- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

#### **Sont seulement admis dans le secteur NI :**

Les aménagements et installations destinés à l'accueil et à la construction d'équipements de loisirs.

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES**

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 permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- eaux domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.



- eaux non domestiques : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

#### **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation (et extensions liées à des constructions existantes à vocation d'habitation) doivent être implantées :

- dans le prolongement des constructions existantes et ;
- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal de 0,10 mètre depuis la limite de l'emprise publique.

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et tout point de la construction visée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment visé sans pouvoir être inférieure 3 mètres pour les constructions autorisées.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites des zones U.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.



**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même unité parcellaire, la distance entre la construction principale et son annexe ne peut être supérieure à 20 mètres.

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

A la date d'approbation du présent PLU :

*Pour les constructions existantes à vocation d'habitation :*

Une seule annexe par unité parcellaire est permise, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> :*

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> :*

- La limite d'une extension à vocation d'habitation est fixée à 50 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut de l'emprise sur laquelle la construction est implantée). Les hauteurs sont mesurées au point le plus haut de la toiture.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des extensions autorisées (des constructions existantes à vocation d'habitation) ne doit pas dépasser la hauteur des constructions visées par les extensions.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions générales :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

- *Toitures :*

Les toitures doivent comprendre une pente de toit inférieure à 30°.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

- *Clôtures :*

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles ne doivent pas constituer une gêne aux intersections et aux carrefours.

L'utilisation de plaques de béton pleines est interdite pour une hauteur supérieure à 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol.

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes par des plantations d'essences locales.

Dès lors qu'une aire de stationnement est aménagée sur une surface globale d'au moins 200 m<sup>2</sup> (en dehors des voies publiques), elles doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre pour 40 m<sup>2</sup>.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

## **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Contenu abrogé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.



**ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions doivent étudier les possibilités de mise en œuvre d'un dispositif de récupération et de réutilisation à des fins domestiques des eaux pluviales des toitures.

Pour les espaces réservés aux stationnements, les stationnements doivent être perméables et végétalisés.

Pour un linéaire contigu de clôture de 20 mètres minimum, les clôtures comportent une ouverture minimale de 1 mètre de large et 0,50 mètre de hauteur.

**ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.