



---

# Commune d'Estaires

## Modification simplifiée du PLU N°1

---

### Règlement

Approbation  
Vu pour être annexé  
A la DCM du 26 février 2018



## SOMMAIRE

|  |     |
|--|-----|
| SOMMAIRE .....   | 2   |
| CHAPITRE I .....   | 3   |
| DISPOSITIONS GENERALES.....                                      | 3   |
| CHAPITRE II .....  | 7   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....                 | 7   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....                       | 8   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....                      | 22  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....                      | 36  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                      | 49  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....                       | 61  |
| CHAPITRE III .....   | 70  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....             | 70  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....                      | 71  |
| CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....       | 82  |
| CHAPITRE IV .....  | 92  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ..... | 92  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                       | 93  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....                       | 106 |
| LEXIQUE .....  | 116 |

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Estaires en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

- 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
- 2° De la commune lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

**I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne pas les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- 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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.10 2 -1 3 qui perm et d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

**II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolie depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.**

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

### **III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - ✓ 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - ✓ 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - ✓ 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Les documents graphiques font également apparaître :**

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ *Les risques* recensés sur le territoire,
- ✓ *Les installations agricoles*, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ *Les éléments de patrimoine naturel* à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- ✓ *Les éléments de patrimoine urbain* à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,
- ✓ *Les chemins à préserver*, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **RAPPELS**

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UAa, qui correspond au centre-ville,
- Un secteur UAb, qui correspond à un secteur d'habitat de type ouvrier,
- un secteur UAc, qui correspond à la zone de la « maladrerie ».
- un secteur indiqué « i » lié au risque d'inondation et soumis au PPRI de la Lys.

### Risques:

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### Outils réglementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et ensembles d'intérêt paysager) et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les constructions et installations à usage agricole.

**En sus, sont interdits dans les secteurs indiqués « i » identifiés au plan de zonage :**

### **En secteur d'aléa fort et très fort :**

- les constructions nouvelles,
- les constructions légères de loisirs,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- Les caves et sous-sols.

### **En secteur d'aléa moyen et faible :**

- les remblais non nécessaires à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les caves et sous-sols.
- les constructions légères de loisirs.

**Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :**

***-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.***

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (ensembles d'intérêt paysager) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

**Sont admis sous condition dans les secteurs « indicés i » identifiés au plan de zonage :**

**En secteur d'aléa fort et très fort :**

-les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,

- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

-la reconstruction à l'identique après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,

- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.

#### **En secteur d'aléa moyen et faible :**

- les constructions neuves et extension dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale,
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone d'aléa faible ou moyen. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension maximale de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.
- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

#### Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

#### Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151 -19 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **A. Accès :**

##### **1) Définition :**

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### **2) Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
  - les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).
- 2) Les voies en impasse devront 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). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## **ARTICLE UA4 - DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâti existant ou démolî.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 7) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres par rapport à la crête de la berge du Canal de la Lys, ou 4 mètres de la limite du domaine public fluvial si celle dernière est située à plus de 6 mètres de la berge.
- 8) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 9) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

#### **B. Dans toute la zone**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

##### **Dans les secteurs UAa et UAai :**

- en limite d'emprise de la voie,
- avec un recul similaire à l'une des constructions voisines.

##### **Dans le secteur UAb et dans le secteur UAc :**

- Avec un recul similaire à l'une des constructions principales voisines.

Dans toute la zone, les extensions de la construction principale ainsi que les constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

#### **A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## 2) Implantation sur limite séparative :

- 1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées pour la construction d'annexe ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

## 3) Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faîte pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

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

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

## ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La ligne de rive devra être alignée avec l'une des constructions voisines.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

### **En sus, dans le secteur UAa :**

Les constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+combles aménageables).

### **En sus dans le secteur UAb et dans le secteur UAc :**

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles).

### **En sus, dans les secteurs indicés « i » :**

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (cf. Règlement du PPRI au sein des servitudes d'utilités publiques).
- en cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (cf. Règlement du PPRI au sein des servitudes d'utilités publiques).

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### **B. Dispositions applicables :**

#### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

#### **En sus, dans les secteurs UAa et UAai:**

La suppression des éléments d'ornementation, des éléments en saillie ou en retrait et des modénatures est interdite.

#### **2) Matériaux :**

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures.

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge.

Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation, de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

#### **3) Toitures :**

Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

#### **4) Clôtures:**

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

A l'angle des voies la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de brique).

En sus et nonobstant les règles relatives aux murs bahut et clôtures pleines ci-dessus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

#### 5) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

#### **A. Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

En sus, dans les indicés « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

**B. Dans toute la zone :**

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les

dissimuler.

- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- 5) Un espace commun de détente sera également exigé pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.
- 6) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- 7) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- 8) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UBa, qui correspond à la première périphérie du centre-ville.
  - Un secteur UBb, qui correspond aux opérations groupées des années 1970.
  - un secteur UBc, qui correspond à de l'habitat ancien accolé à l'extérieur du centre-ville.
  - un secteur UBd, qui correspond au quartier des Tulipes des années 2020 dont la densité sera supérieure à 30 logements/ha.
- un secteur indicé « i » lié au risque d'inondation et soumis au PPRI de la Lys.

Elle comprend un secteur UBi lié au risque d'inondation et soumis au PPRI de la Lys (aléa faible).

### Risques :

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### Outils réglementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et ensembles d'intérêt paysager) et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les constructions et installations à usage agricole.

### **En sus, sont interdits dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

#### **En secteur d'aléa fort et très fort :**

- les constructions nouvelles,
- les constructions légères de loisirs,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- Les caves et sous-sols.

#### **En secteur d'aléa faible ou moyen :**

- les remblais non nécessaires à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les caves et sous-sols.
- les constructions légères de loisirs.

### **Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :**

**-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.**

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (ensembles d'intérêt paysager) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

### **Sont admis sous condition dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

**En secteur d'aléa fort et très fort :**

-les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,

- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

-la reconstruction à l'identique après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,

- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.

### **En secteur d'aléa moyen et faible :**

- les constructions neuves et extension dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale,
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone d'aléa faible ou moyen. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension maximale de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.
- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

### Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

### Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151 -19 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

### **A. Accès :**

1) Définition : l'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBd.
  - les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée). Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBd.
- 2) Les voies en impasse devront 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). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.

En secteur UBd, sont admises les voies en impasse pour desservir jusqu'à 8 logements individuels à usage d'habitation à la condition d'aménager une aire de ramassage des ordures ménagères avec une organisation réglementée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse devront 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).

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

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

### **A. Alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A. Généralités :**

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton

ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.

5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâti existant ou démolî.

6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

7) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.

8) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

## **B. Règles d'implantation**

### **Dans le secteur UBa et UBd :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

### **Dans le secteur UBb :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

### **Dans le secteur UBc :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul similaire à l'une des constructions principales voisines.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

### **A. Généralités :**

1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments

existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **B. Implantation sur limite séparative :**

1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées pour la construction d'annexe ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

#### **C. Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faîte pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

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

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

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation.

Ce pourcentage peut toutefois être porté à 70% lorsque le RDC des constructions est destiné à un usage autre que de l'habitat et à 80% pour les constructions à usage d'activité.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### Dans les secteurs UBa, UBb, UBc

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la

hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ combles aménageables).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBd :

Les constructions à usage principal d'habitat collectif ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2). Les constructions à usage d'habitat individuel ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+1) et combles aménageables.

Les autres constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, dans la zone UBi :

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI (cf. Règlement du PPRI au sein des servitudes d'utilités publiques).
- en cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus du côté de référence telle que définie par le PPRI (cf. Règlement du PPRI au sein des servitudes d'utilités publiques).

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

### **A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### **B. Dispositions applicables :**

#### 1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

## 2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses dans les tons de blanc cassés sont également autorisés. La règle de 50 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.

Dans le secteur UBd, les murs extérieurs seront réalisés en brique de terre cuite naturelle, dont les nuances peuvent être mixées dans la gamme des noirs ou rouge. Les enduits et matériaux de vêtures composites sont également autorisés. Il sera veillé à une composition architecturale variée, panachant les matériaux utilisés.

Le nombre maximal de matériaux utilisés en façade est de deux.

Dans le cadre d'un ravalement de façade d'un bâtiment principal existant, les matériaux utilisés devront être du même type que ceux utilisés précédemment.

Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation, ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

## 3) Toitures :

Elles doivent comporter au moins deux pentes sur minimum 50% de la surface d'emprise et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

En secteur UBd, les toitures pentées seront privilégiées et doivent être appliquées sur un minimum de 50 % de la surface d'emprise. Seront autorisées les matériaux suivants : la tuile dans les tons foncés et/ou vernissée, le zinc pré-patiné gris ou noir, les matériaux de couvertures en acier thermo laqué dans la gamme des gris.

## 4) Clôtures :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont

autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de brique....).

En sus et nonobstant les règles relatives aux murs bahut et clôtures pleines ci-dessus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

#### 5) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visible du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.15 I-19 du CU :

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

### **A. Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

En sus, dans les secteurs indiqués « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

#### B. Dans toute la zone :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

#### ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 5) Un espace commun de détente sera également exigé pour les opérations d'aménagement

d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.

- 6) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- 7) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- 8) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine pavillonnaire de moindre densité affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités. Elle comprend un secteur UCi concerné par le risque d'inondation.

### Risques:

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### Outils réglementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés) et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

La zone comprend un secteur dans lequel la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est soumise à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain : application de l'article R.151-34 3° du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

**En sus, sont interdits dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

**En secteur d'aléa faible ou moyen :**

- les remblais non nécessaires à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les caves et sous-sols.
- les constructions légères de loisirs.

**Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :**

*-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

**Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

**Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU :**

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

## **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) L'extension, la création la transformation ou la mise aux normes de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.

### **Sont admis sous condition dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

#### **En secteur d'aléa moyen et faible :**

- les constructions neuves et extension dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale,
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone d'aléa faible ou moyen. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension maximale de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.
- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

#### **Pour le secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée :**

Seul les extensions et les annexes liés à l'activité économique existante sur le secteur au moment de l'approbation du PLU sont autorisées.

#### **Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :**

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

## ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

### **A. Accès :**

#### 1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

#### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édition est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
  - les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).
- 2) Les voies en impasse devront 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). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

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

##### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **B. Assainissement**

###### **Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

###### **Eaux résiduaires des activités :**

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâti existant ou démolî.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 7) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 8) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

### **B. Dans toute la zone**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions principales se fera :

- Avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- Avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

### **A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **B. Implantation sur limite séparative :**

- 1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées pour la construction d'annexe ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

### **C. Implantation en retrait**

- 1) La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- 2) Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faîte pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives

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

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

## **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface totale du terrain pour les constructions d'habitation et 70% pour les constructions à usage d'activité.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R+1 ou R+ Combles aménageables.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### **B. Dispositions applicables :**

#### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

#### **2) Matériaux :**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses dans les tons de blanc cassé sont également autorisés. La règle de 50 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.

Le nombre maximal de matériaux utilisés en façade est de deux.

Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

### 3) Toitures :

Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

Les toitures terrasses sont autorisées. Un traitement architectural sera exigé dans ce cas. Les constructions de type monobloc sont interdites.

### 4) Clôtures:

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction - principale surmonté de grilles ou grillages.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de brique....).

En sus et nonobstant les règles relatives aux murs bahut et clôtures pleines ci-dessus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

## 5) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visible du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.15 I -19 du CU :

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

### A. Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

En sus, dans les secteurs indicés « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

### B. Dans toute la zone :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.

- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, deux places de stationnement seront réalisées par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

#### **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 5) Un espace commun de détente sera également exigé pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.
- 6) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- 7) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige

pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.

- 8) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

#### ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques : commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La zone comprend un secteur UEa, destiné à accueillir des activités économiques légères compatibles avec la proximité de l'habitat, et un secteur UEi lié au risque d'inondation et soumis à la réglementation du PPRI de la Lys.

La zone comprend également un secteur UEc destiné à accueillir des activités commerciales et de services.

### **Risques:**

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et alignement d'arbres et haies) et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

**Dans toute la zone UE et le secteur UEc :**

- 1) Les bâtiments d'exploitation agricole, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- 2) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de démolition, de déchets...
- 4) Les parcs d'attraction, les parcs de loisirs et de sports ouverts au public,
- 5) Les baraquements de type précaire démontables.
- 6) Les habitations légères de loisirs (camping, caravaning, et stationnement de caravanes).

**En sus, dans le secteur UEA :**

Les installations industrielles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### **En sus, sont interdits dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

**En secteur d'aléa fort et très fort :**

- les constructions nouvelles,
- les constructions légères de loisirs,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- Les caves et sous-sols.

**En secteur d'aléa faible ou moyen :**

- les remblais non nécessaires à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les caves et sous-sols.
- les constructions légères de loisirs.

**Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :**

**À moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.**

## **ARTICLE UE2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les établissements à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, entrepôt, commerce, services, artisanat).
- 2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas 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
- 3) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.
- 4) La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- 5) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 6) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

### **Dans le secteur UEc**

Les constructions à usage de commerces, activités de service et bureaux, leur extension et leur annexe.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

### **Sont admis sous condition dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

#### **En secteur d'aléa fort et très fort :**

-les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,

- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

-la reconstruction à l'identique après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,

- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.

**En secteur d'aléa moyen et faible :**

-les constructions neuves et extension dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale,

- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone d'aléa faible ou moyen. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension maximale de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.

- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

*L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151 -23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

**ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

**A. Accès :**

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édition est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) chaque terrain ne peut avoir qu'un accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus d'1 ha. Ces accès doivent être distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour.

e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **B. Voirie :**

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

2) Toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

3) Les voies en impasse devront 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).

4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

5) Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD947 sans l'accord du gestionnaire de voirie.

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

#### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **B. Assainissement**

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en PLU d'Estaires -Règlement-

conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

##### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâti existant ou démolî.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 7) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

## **B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD947,
- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD946,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 10 mètres de la crête des berges du canal de la Lys ou 4 mètres du domaine public fluvial si cette dernière est située à plus de 6 mètres de la berge.
- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage.

**Dans le secteur UEc, les constructions doivent être implantées :**

- Avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise de la RD946,
- avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

### **A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> séparative peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **B .Règles d'implantation**

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 sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge est portée à 10 mètres minimum dans le secteur UEc.

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

La construction en limites séparatives est admise lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à une habitation ou d'extensions d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et que la pente des toitures n'excède pas 45°.

## ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

## ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 ou R + un niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions et installations est limitée à 10 m au faîte.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, en zone UEi :

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI.
- en cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI.

## ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **A. Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

## **B. Dispositions particulières**

**1) Sont notamment interdits :** L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

**2) Bâtiments et installations :** l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition de volumes ou des éléments architecturaux. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré. Les tons de blancs ainsi que les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions d'habitation, les murs extérieurs doivent être réalisés principalement avec des matériaux présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge;

**3) toitures :** Pour les constructions d'habitation, les toitures devront comporter au moins deux pentes présentant l'aspect des tuiles ou ardoises naturelles. Pour les autres destinations de construction, les toitures devront être de couleur sombre. En UEc, les toitures translucides sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les destinations de construction.

**4) Annexes et extensions :** les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**5) éléments techniques :** Les éléments techniques de production énergétiques doivent bénéficier d'un traitement permettant leur intégration paysagère.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.

Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visible du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

**6) clôtures :** les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage de couleur verte édifiée derrière une haie vive.

En sus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

2) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

3) Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services

d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

4) En sus, dans les secteurs indicés « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

5) en UEc, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder une fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (dérrogation loi ALUR).

#### **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, pelouses...) d'une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.
- 5) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 6) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- 7) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- 8) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.
- 9) En dehors des terrains concernés par la légende "plantation d'isolement à protéger ou à créer", les marges de recul imposées à l'article 6 doivent comporter une haie basse en alignement sur voie, doublée ou non de grillage de couleur verte situé à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.
- 10) dans le secteur UEc, l'aménagement d'une frange paysagère d'au moins 5 mètres composée d'essences locales au pourtour de la zone est exigée.

#### ARTICLE UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics: scolaires, sportifs, socioculturels, de commerces et de loisirs.

Elle comprend un secteur UPA destiné uniquement aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### Risques:

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE UP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE UP 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sur l'ensemble de la zone UP hors secteur UPa :**

- 1) Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où ils sont liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectifs, notamment les équipements scolaires et parascolaires, les équipements à usage culturel, sportif, récréatif, de loisirs, d'accueil du public, qui sont le complément naturel de la zone (activité de restauration, de loisirs etc...).
- 2) les constructions à usage de commerces,
- 3) Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 4) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 5) L'aménagement, les extensions, les annexes des bâtiments existants.

**Dans le secteur UPa uniquement :**

- 1) Les équipements publics et d'intérêt collectif,
- 2) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

## **ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **A. Accès :**

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
- 2) Les voies en impasse devront 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).

## **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. Alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **B. Assainissement**

### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

### C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

### A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

7) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

#### **B. Dans la zone UP:**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD946,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

#### **En UPa :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

### **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **A. Généralités :**

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **B .Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UPa, il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 ou R+ combles).

## **ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'A MENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A. Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### **B. Dispositions applicables :**

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des constructions doivent être traités en harmonie avec ceux des bâtiments existants.

2) Eléments techniques :

Les éléments techniques de production énergétiques doivent bénéficier d'un traitement permettant leur intégration paysagère.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.

### 3) clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies vives ou de grilles ou d'autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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 nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris en cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Il sera également prévu dans le cas de réalisation d'équipements sportifs, scolaires, culturels ou de loisirs, un stationnement adapté aux cycles.

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

1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

2) Les compostes, citerne de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

3) Les surfaces libres seront constituées soit par un tapis végétal continu, ou gazon, soit par un espace planté d'arbres.

4) Les aires de stationnement découvertes doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de stationnement.

5) Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

## **ARTICLE UP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UP15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UP16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces services et aux activités peu nuisantes.

### Risques:

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### Outils réglementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et cours d'eau).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1AU2.

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises, dès lors :

- 1) Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- 2) Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs,
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions et installations à destination de commerces et activités de services, et de bureau, dans la mesure où :
    - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
    - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
    - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  - Les constructions à destination de commerces, à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

*Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.15 I -19 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

## **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

### **A. Accès :**

#### **1) Définition :**

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

## 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
  - les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).
- 2) Les voies en impasse devront 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). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitements tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### A. Généralités :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

6) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

#### **B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec :

- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- Avec retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
- Avec un retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage.

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

#### **A. Généralités :**

1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **B. Implantation sur limite séparative :**

1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées pour la construction d'annexe ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

### C. Implantation en retrait

- 1) La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- 2) Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faîte pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

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

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

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R+1 ou R+combles.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### A. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### B. Dispositions applicables :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### C. Dispositions applicables :

#### 1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

#### 2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Deux matériaux maximum pourront être utilisés pour l'ensemble de la façade des constructions.

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses dans les tons de blanc cassé sont également autorisés. La règle des 50 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.

Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

#### 3) Toitures :

Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

Les toitures terrasses sont autorisées. Un traitement architectural sera exigé dans ce cas. Les constructions de type monobloc sont interdites.

#### 4) Clôtures:

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction - principale surmonté de grilles ou grillages;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

#### 5) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

### **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

#### **A. Principe général :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

## **B. Dans toute la zone :**

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile non couvertes par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, deux places de stationnement automobile seront réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

## **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

5) Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.

7) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan des servitudes ou au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

8) Les limites parcellaires situées en contact avec la zone A doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâties et les secteurs à vocation urbaine.

9) Entre 3 et 5% de la surface de l'opération groupée devront être traités en espace vert, en dehors des voies publiques, dont au moins 1/3 d'un seul tenant.

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques, industrielles et artisanales.

Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend un secteur 1AUEi soumis au risque d'inondation (aléa faible).

### Risques:

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### Outils réglementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des alignements d'arbres et haies).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE 1AUE1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1) Les bâtiments d'exploitation agricole, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- 2) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de démolition, de déchets...
- 4) Les parcs d'attraction, les parcs de loisirs et de sports ouverts au public,
- 5) Les baraquements de type précaire démontables.
- 6) Les habitations légères de loisirs (camping, caravaning, et stationnement de caravanes).

### **En sus, dans le secteur 1AUEi :**

Toute construction est interdite.

## **ARTICLE 1AUE2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, et de bureaux, ainsi que l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

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

- 1) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.
- 2) La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 4) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

## **En sus, dans le secteur 1AUEi :**

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation et les aménagements paysagers.

*L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

## **ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **A. Accès :**

#### **1) Définition :**

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

#### **2) Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) chaque terrain ne peut avoir qu'un accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus d'1 ha. Ces accès doivent être distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voiries (à double sens) ne pourront présenter une largeur inférieure à 8 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée.
- 3) Les voies en impasse devront 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).
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 5) Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD946.

## **ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE 1AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

### **B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD946,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **B .Règles d'implantation**

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 sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

La construction en limites séparatives est admise lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à une habitation ou d'extensions d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîte et que la pente des toitures n'excède pas 45°.

## **ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 ou R + un niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîte.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, en zone 1AUEi :

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI.
- en cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRI.

## ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **A. Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

### **B. Dispositions particulières**

**1) Sont notamment interdits :** L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

**2) Bâtiments et installations :** l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition de volumes ou des éléments architecturaux. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Les tons de blancs ainsi que les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions d'habitation, les murs extérieurs doivent être réalisés principalement avec des matériaux présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge;

**3) toitures :** Pour les constructions d'habitation, les toitures devront comporter au moins deux pentes présentant l'aspect des tuiles ou ardoises naturelles. Pour les autres destinations de construction, les toitures devront être de couleur sombre. Les matériaux translucides sont également autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées pour toutes les destinations de construction.

**4) Annexes et extensions :** les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**5) éléments techniques :** Les éléments techniques de production énergétiques doivent bénéficier d'un traitement permettant leur intégration paysagère.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.

Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

**6) clôtures :** les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage de couleur verte édifiée derrière une haie vive.

En sus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

#### **ARTICLE 1AUE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

2) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

3) Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

4) en sus, dans les secteurs indicés « i », les stationnements et parkings devront être perméables.

#### **ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

3) Les compostes, citerne de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

5) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

6) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m<sup>2</sup>.

7) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

8) Les marges de recul imposées à l'article 6 doivent comporter une haie basse en alignement sur voie, doublée ou non de grillage de couleur verte situé à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble des bandes de recul doit être traité en pelouse.

#### **ARTICLE 1AUE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AUE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AUE16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend un secteur Ai concerné par des risques d'inondation (aléa faible et aléa moyen).

### **Risques:**

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des alignements d'arbres et haies et protection des cours d'eau et fossés), et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

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

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

### **En sus, sont interdits dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

#### **En secteur d'aléa fort et très fort :**

- les constructions nouvelles,
- les constructions légères de loisirs,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- Les caves et sous-sols.

#### **En secteur d'aléa faible ou moyen :**

- les remblais non nécessaires à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les caves et sous-sols.
- les constructions légères de loisirs.

### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme :**

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

### **Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :**

*-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

### **Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.15 I-38 du code de l'Urbanisme**

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

Sont admis dans la zone :

### **1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :**

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon inférieur à 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

**2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural**

- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

**3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.**

**4) Les clôtures.**

5) L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6) Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Deux logements maximum sur l'unité foncière initiale.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
- Les destinations autorisées sont : exploitation agricole et forestière, habitation, hébergement hôtelier, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Sont admis sous condition dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

**En secteur d'aléa fort et très fort :**

-les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,

- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction à l'identique après destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation,
- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.

**En secteur d'aléa moyen et faible :**

- les constructions neuves et extension dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale,
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone d'aléa faible ou moyen. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension maximale de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.
- les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151 -19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

### A. Accès :

#### 1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

#### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édition est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
  - Les voies ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2) Les voies en impasse devront 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).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **B. Assainissement**

### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

#### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 6) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant ou démolî.
  
- 7) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

**B. Dans toute la zone :**

1) Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946,
- 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18,
- 6 m de la limite d'emprise de la RD 77,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies;
- 6 m des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan des servitudes ou au plan de zonage.

**Application de l'article L. 111-1-6 du code de l'Urbanisme :**

En application de cet article, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD947.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 25 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD947.

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

**A. Généralités**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
  
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **B. dans toute la zone**

1) Toute construction peut être implantée :

- à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 25 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

3) les bâtiments agricoles à usage de stockage devront être implantés à 50 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

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

Pour les bâtiments d'habitation existants :

- Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule annexe par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîte mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un rez de chaussée et un seul niveau de combles aménageables (R+ combles).

La hauteur des constructions à usage agricole, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 11 m à l'égout du toit.

En sus, dans le secteur Ai :

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRi (cf. Règlement du PPRi au sein des servitudes d'utilités publiques).
- En cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus de la côté de référence telle que définie par le PPRi (cf. Règlement du PPRi au sein des servitudes d'utilités publiques).

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les vérandas sont autorisées uniquement à l'arrière des habitations.

2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### ***Constructions à usage d'habitation***

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 75% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. La règle des 75 % s'apprécie à l'ensemble des constructions. Les enduits lisses et dans les tons de blanc cassé sont également autorisés. Deux matériaux maximum par façade sont autorisés. Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

### ***Bâtiments agricoles***

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être recouvertes de matériaux de teinte sombre (rouge, marron, gris foncé, bleu ardoise...).

### ***Bâtiments annexes***

Pour les abris de jardin la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

#### **3) Clôtures:**

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages;
- d'un mur plein maçonneré ayant un aspect similaire à la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de brique....).

En sus et nonobstant les règles relatives aux murs bahut et clôtures pleines ci-dessus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

#### **5) les éléments techniques :**

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent intégrés dans une clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîteage.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit

affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

En sus, dans les secteurs indicés « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.
- 2) La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangeant arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments.
- 3) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés. Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).
- 4) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 5) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

6) la réalisation de stationnement doit favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales.

7) Dans le cas de camping à la ferme, le terrain doit comporter deux rangs d'arbres et arbustes, à raison d'un végétal tous les mètres dont un arbre de haute tige tous les 10 mètres, distants de 3 mètres.

*Dispositions particulières pour les boisements à protéger et pour les haies en vertu de l'article L.151 - 23 du Code de l'Urbanisme :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Elle comprend :

- Un secteur Ni, de protection stricte des espaces sensibles et soumis au risque d'inondation,
- Un secteur Nb réservé à la protection et à la valorisation d'un jardin public,
- Secteur Nc réservé aux activités sportives et de loisirs.
- Un secteur NCi réservé aux activités sportives et de loisirs et soumis au risque d'inondation.

### **Risques:**

La commune peut être concernée par :

- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
- un risque d'inondation par débordement,
- un risque d'inondation par remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne,
- un risque sismique d'aléa 2 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- un risque lié au transport de marchandises dangereuses.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

### **Sont interdits en sus dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage:**

- les constructions nouvelles,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars,
- les constructions légères de loisir,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par une crue,
- tout remblai à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- tous sous-sols et caves,
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux,
- les activités de production ou de transformation, ainsi que le stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

## **ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) 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.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. Les affouillements et exhaussement liés à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public sont également autorisés.

### En sus, dans le secteur Nb sont admis :

- Les espaces verts.
- Les aires de jeu.

### En sus, dans les secteurs Nc et Nci :

Sont autorisés sous conditions, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :

- L'aménagement de terrain de plein air, de sport et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **Sont admis sous condition dans les secteurs indicés « i » identifiés au plan de zonage :**

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. Ils devront rester accessibles pour permettre leur entretien.

**ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

**A. Accès :**

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

**B. Voirie :**

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse devront 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).

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **B. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

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

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **A. Généralités**

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

5) Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant ou démolî.

6) Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

## **B. Dans toute la zone :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- ¶ 5 m de la limite d'emprise ;
- ¶ 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946
- ¶ 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18
- ¶ 6 m de la limite d'emprise de la RD 77
- ¶ 20 m de la crête des berges du canal de la Lys ou 14 m de la limite du domaine public fluvial si cette dernière est située à plus de 6 m de la berge ;
- ¶ 6 m des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

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

### **A. Généralités**

1) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **B. dans toute la zone**

1) Toute construction peut être implantée :

- à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

- en limite séparative.

2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

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

Pour les bâtiments d'habitation :

- Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes sont limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

La hauteur des constructions à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faîte.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal.

En sus, dans les secteurs indicés « i » :

- le niveau du premier plancher habitable sera situé au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRi (cf. Règlement du PPRi au sein des servitudes d'utilités publiques).
- en cas de stockage de produits pouvant présenter un risque vis-à-vis de l'eau, ceux-ci devront respecter un seuil de 1 mètre au-dessus de la côte de référence telle que définie par le PPRi (cf. Règlement du PPRi au sein des servitudes d'utilités publiques).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

### **2) Matériaux :**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

### **4) Clôtures:**

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages;
- d'un mur plein maçonné ayant un aspect similaire à la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de brique....).

En sus et nonobstant les règles relatives aux murs bahut et clôtures pleines ci-dessus, dans les secteurs indicés « i », les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement (95% de rapport vide/surface).

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

## 5) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans une clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En sus, dans les secteurs indicés « i », les nouveaux stationnements et parkings devront être perméables.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 4) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

## ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

# LEXIQUE

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

### Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**Habitation** = construction destinée au logement.

**Hébergement hôtelier** = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

**Bureaux** = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

**Artisanat** = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

**Industrie** = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

*\*pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

**Exploitation agricole** = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant

agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Exploitation forestière** = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

**Entrepôt** = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

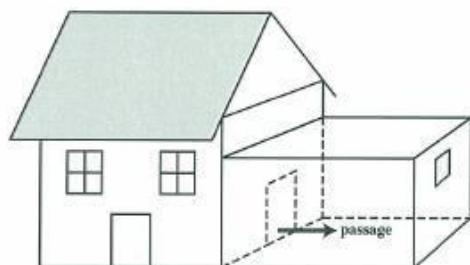
**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**Une annexe** est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

## **EXTENSION**

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.*

*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale.*

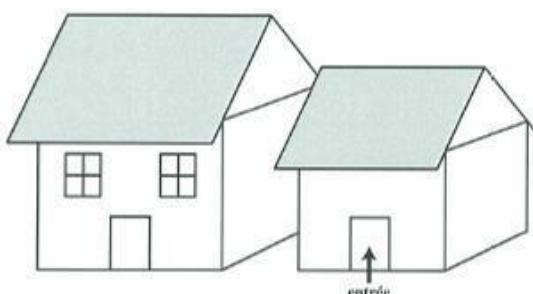
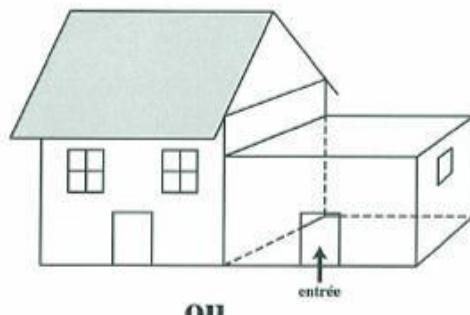


## **ANNEXE**

*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*

*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*

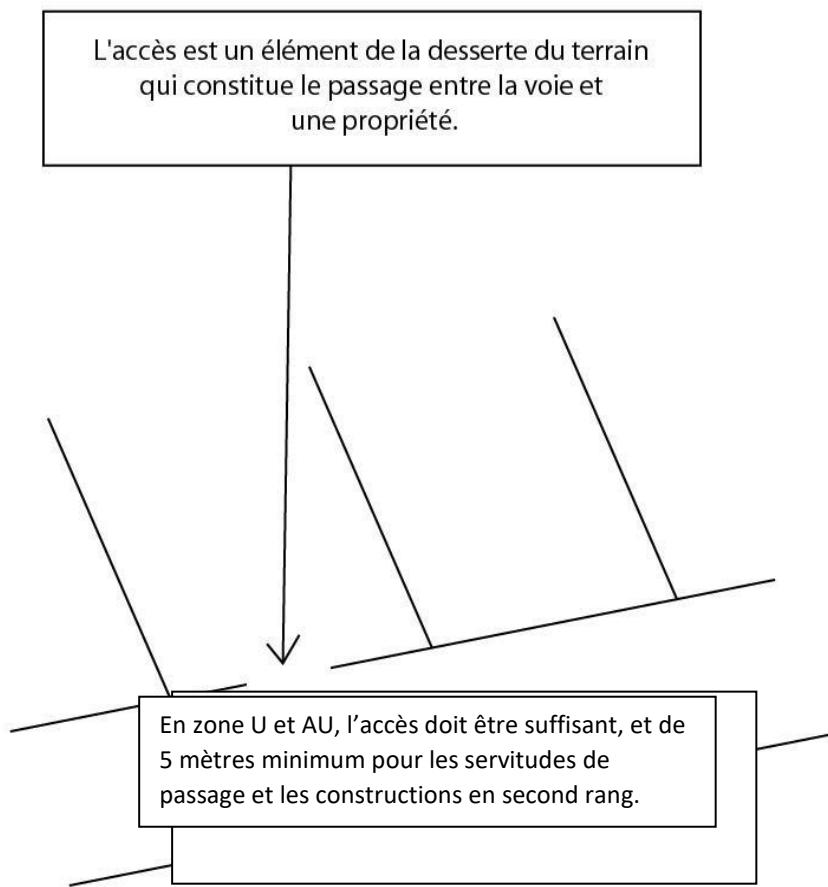
*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*



**Transparence hydraulique :** aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit “transparent” d’un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

**Accès** = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



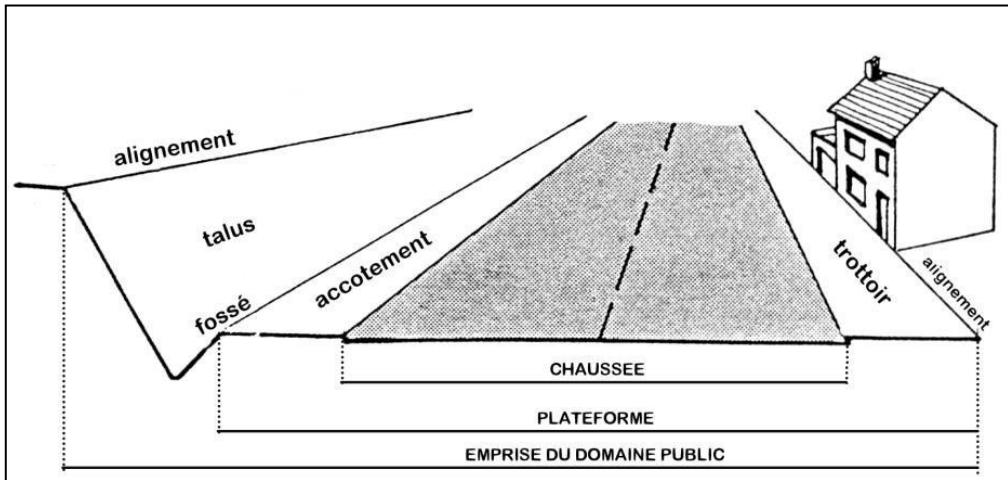
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



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

**Alignement** = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**Servitude de recullement** : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

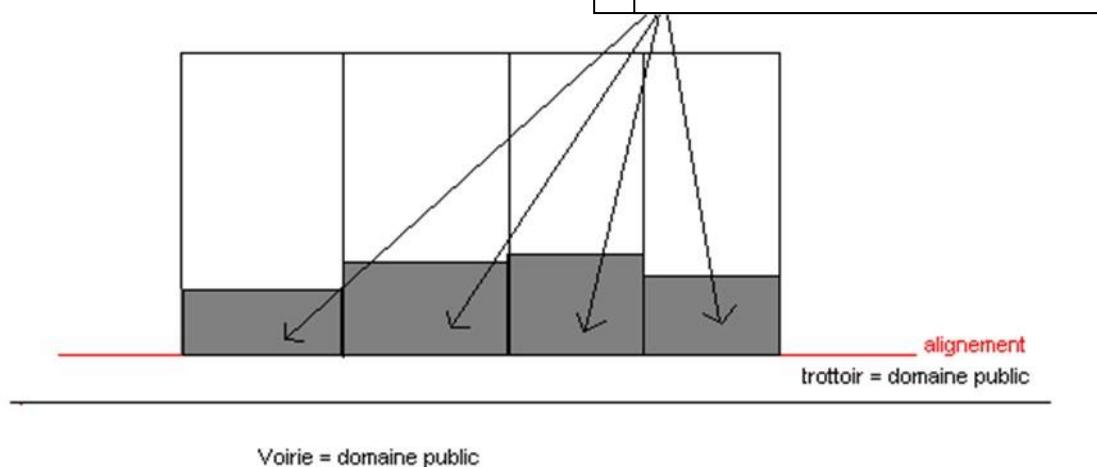
**Façade avant d'une construction** = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

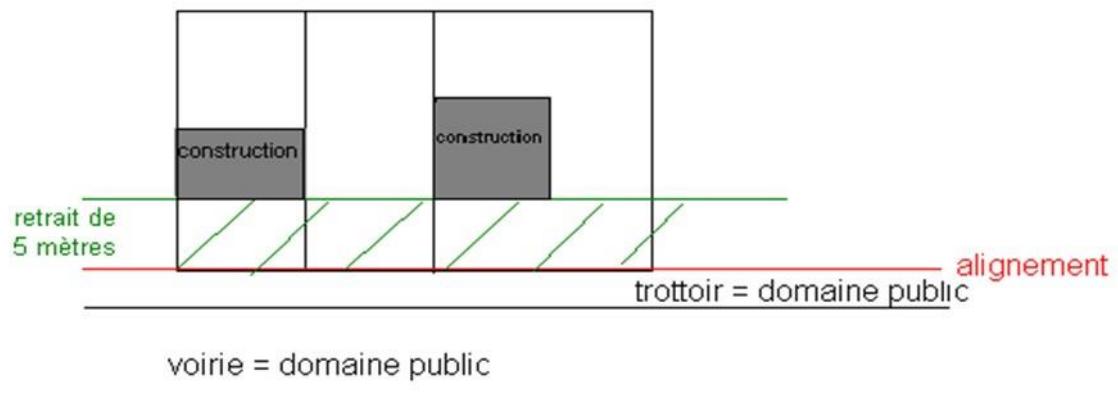
**Recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

**Illustration** : implantation par rapport à l'alignement :

Constructions implantées à l'alignement.



**Illustration :** implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



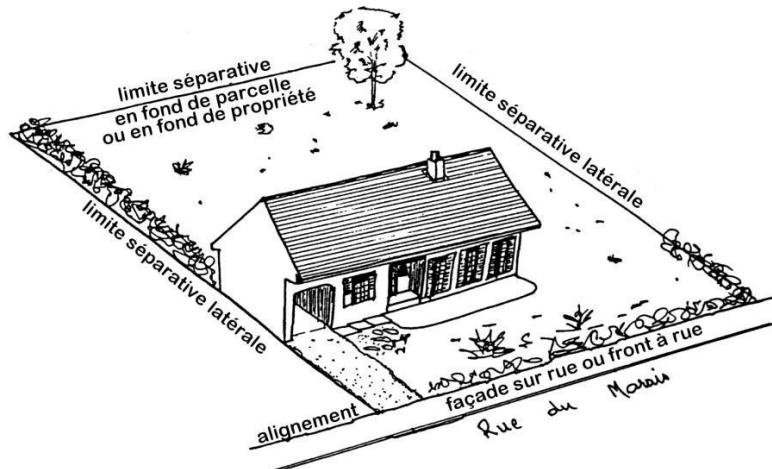
## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Limite séparative** = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

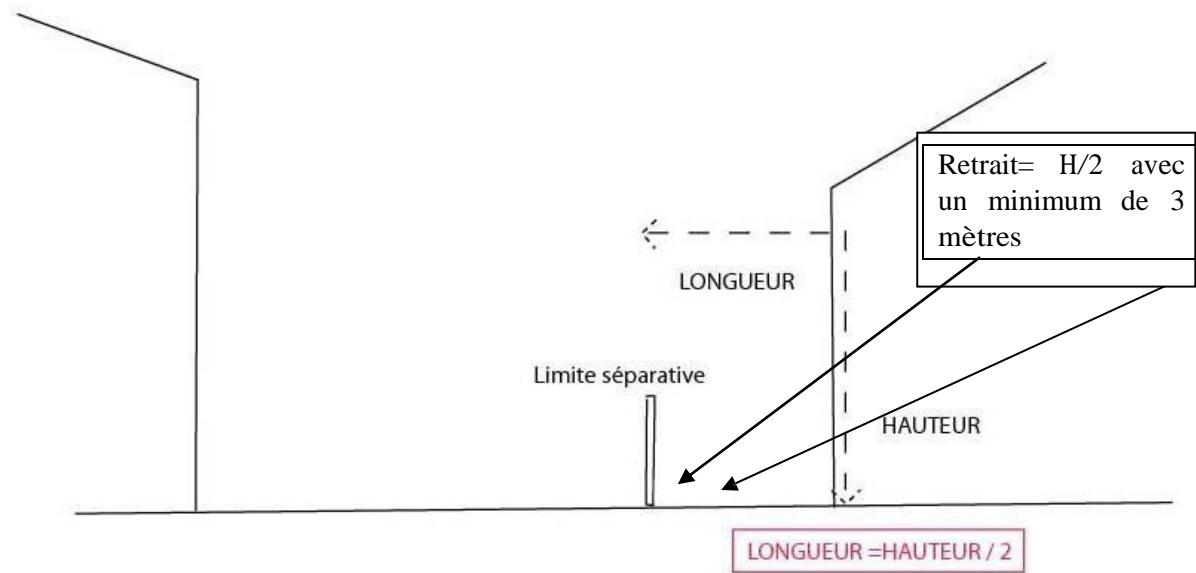
**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



**Retrait ou marge d'isolement** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Illustration :** implantation en retrait



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol** =L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

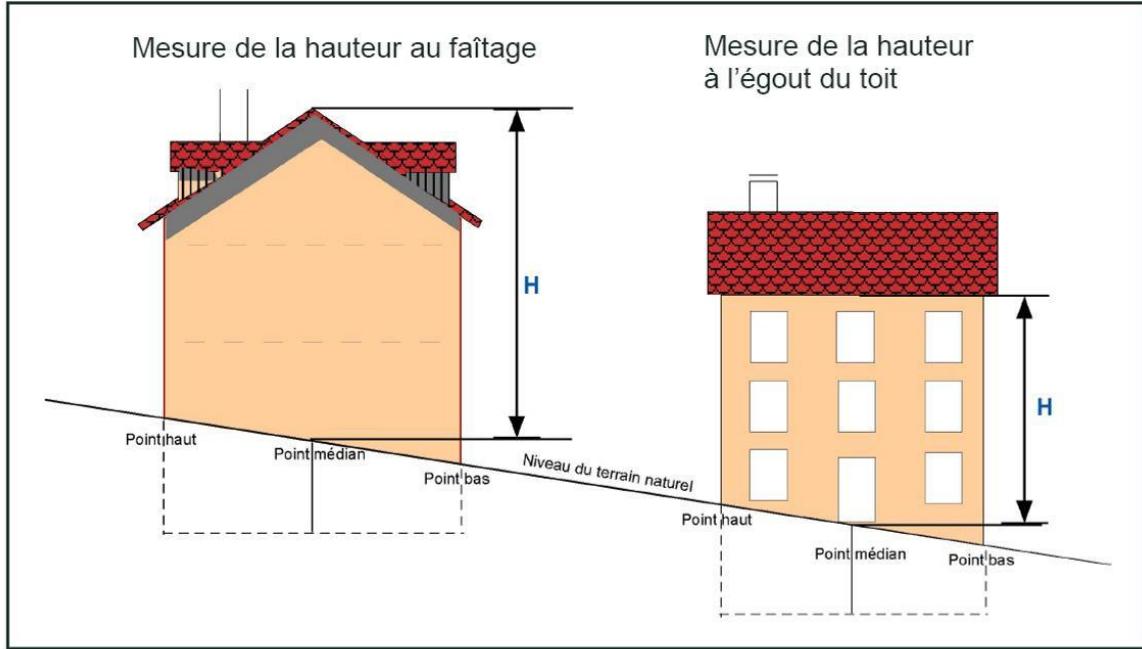
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade ( ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

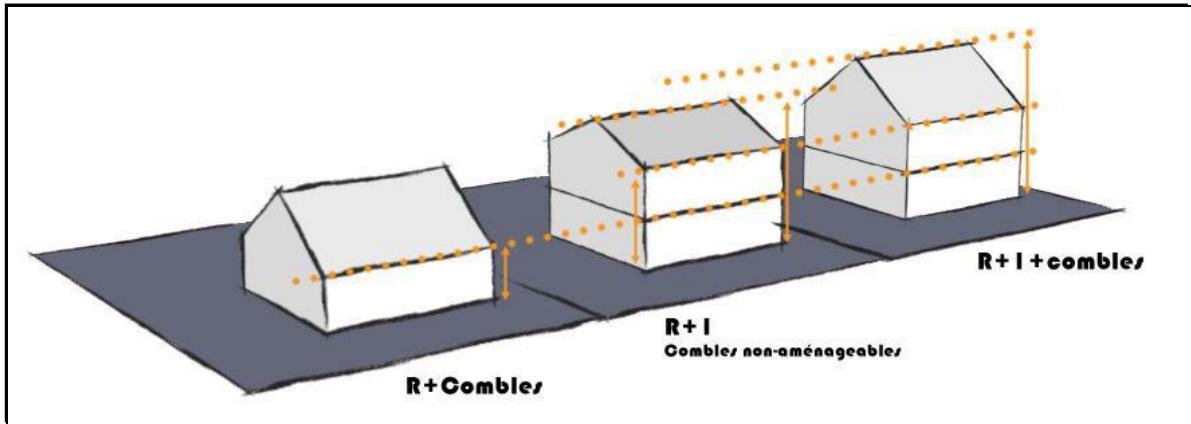
**Faitage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Egout du toit** := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**Terrain naturel** = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.



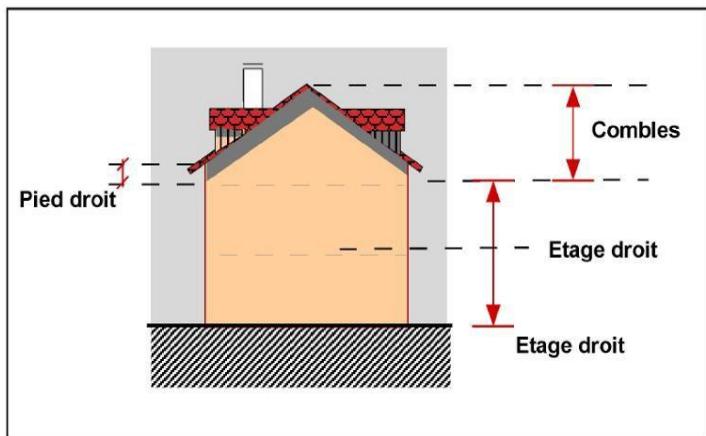
**Illustration :** faîtiage, égout principal du toit



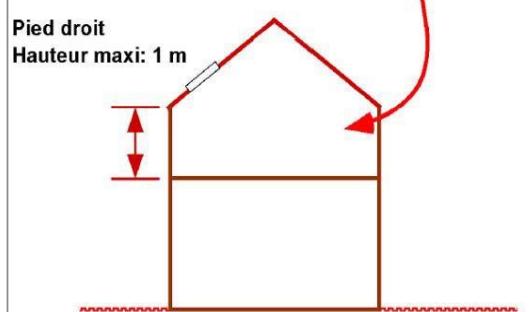
**Illustration :** hauteur mesurée en étage

**Comble** = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

Sont considérés comme combles non aménageables, les combles sans encuvement ne présentant pas de surface utile d'une largeur inférieur à 2.40 m sous hauteur de 1.80 m ou lorsque les combles présentent un encombrement total de la charpente.



Niveau entier de construction



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.

### Liste des essences locales imposées

#### Arbre :

Orme champêtre  
Aulne glutineux  
Saule blanc **4.**  
Peuplier Grisard  
Aulne blanc  
Prunier à grappes  
Peuplier hybride  
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)  
Charme (*carpinus betulus*) **1.**  
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) **5.**  
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)  
Chêne pédonculé (*Ouercus robur*)  
Chêne sessile (*Ouercus petrea*) Erable  
champêtre (*Acer campestre*) Erable  
sycomore (*Acer pseudoplatanus*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Peuplier tremble (*Populus tremula*) **2.3.**  
Sorbier blanc  
Sorbier des oiseleurs  
Nerprun  
Néflier

#### Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier  
Cornouiller sanguin  
Prunellier  
Sureau Noir  
Viorne obier Aubépine  
Eglantier Ronce  
Groseillier Lierre  
Clématite sauvage **6.**  
Sureau à grappes  
Robinier faux acacias  
Sureau à grappes Bourdaine  
Viorne mancienne  
Viorne orbier



1. Charme (carpinus betulus)



2. Peuplier tremble (Populus tremula)



3. Peuplier tremble (Populus tremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*) **7.**

Houx

Buis (*Buxus sempervirens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcides*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

*Hosta lancifolia* **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

*Filipendula palmata* Massette

(*Typha latifolia*) Miscanthus

*sinensis "Zebrinus"* Spartina

*pectinata*

*Carex stricta "Bowles Golden"*

Juncusspp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

## **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.*

## **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux