

COMMUNE DU RICQUEBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement



3.1. Règlement écrit

Arrêté

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

NOTICE D'UTILISATION	6
QUE DETERMINE LE PLU ?	6
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	6
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	9
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	10
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	10
2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L11-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :	10
2.2 Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme	11
2.3 Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme	11
2.4 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement	11
3 REGLES DEROGATOIRES	13
3.1 Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis	13
3.2 Adaptations mineures	13
3.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINAPIC)	13
3.4 Véhicules électriques et normes de stationnement	13
3.5 Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)	14
3.6 Affouillements et exhaussements du sol	14
3.7 Majoration du droit à bâtir	14
3.8 Dispositions relatives aux économies d'énergie	14
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	15
4.1 Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18	15
4.2 Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25	15
Elle comprend un secteur :	16
4.3 Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R123-7 et R123-12	16
5 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	16
5.1 Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	16
5.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme	17
5.3 Les éléments du patrimoine bâti d'intérêts local répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	18

5.4 Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	18
6 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME	19
7 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9	20
8 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES	21
9 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS	21
10 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	24
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	24
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERE	27
SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX	36
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	39
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	39
SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX	42
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	43
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	45
SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX	46
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	48
SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	49
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	50
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	53
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	56
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	56
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES	58
SECTION III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
ANNEXE	62
LEXIQUE	63

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

-les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,

-les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres U, Uc, Uh, Ur, Uy, Uz, A, N, Nhz, NL, Np ;

PROJET DE ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
urbaines U	<ul style="list-style-type: none">▪ Uc : cimetière communal▪ Uh : hameau du Haut Matz▪ Ur : risque hydraulique▪ Uy : emprise ferroviaire de la LGV▪ Uz : emprise de l'autoroute A1	
Agricoles A	Zone agricole	
Naturelles N	<ul style="list-style-type: none">• NL : loisirs• Np : ZNIEFF	Nhz : zone humide

2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.

3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 1) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 2) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - a) **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - i) Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - ii) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)...
 - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - i) Les servitudes d'utilité publique.
 - ii) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Ricquebourg.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L11-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- **Article R111-2**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R.111-5**
Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- **Article R111-26**
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27**
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays des sources approuvé le 26 décembre 2013.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3 Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, approuvé le 19 décembre 2016.

2.4 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement

a) *Sursis à statuer*

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

b) Autorisation des sols et desserte par les réseaux

- **Article L111-11**

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

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

3 REGLES DEROGATOIRES

3.1 Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3.2 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

3.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINAPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Véhicules électrique et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

3.4 Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement ;

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de

l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

3.5 Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

3.6 Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3.7 Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

3.8 Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

4

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme...

4.1 Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

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

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

UC : Zone urbaine correspondant au cimetière communal,

UH : zone urbaine limitée du hameau du Haut Matz,

UR : zone urbaine concernée par un risque d'inondation,

UY : zone urbaine qui concerne l'emprise ferroviaire de la ligne LGV,

UZ : zone urbaine qui concerne l'emprise de l'Autoroute A1.

4.2 Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Elle comprend un secteur :

- Nhz : zone correspondant à la zone humide,
- NL : zone de loisirs,
- Np : naturelle correspondant à la ZNIEFF.

4.3 Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R123-7 et R123-12

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23.h du CU) ;

5.1 Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

5.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont



identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts :

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

5.3 Les éléments du patrimoine bâti d'intérêts local répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste en annexe.

5.4 Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Trame des éléments du paysage naturel : ■■ (haies à conserver),

Les éléments patrimoniaux naturels sont identifiés dans la liste en annexe.

6.3. Les secteurs avec interdiction de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt (R.151-32)

Sur les emprises indiquées au plan de zonage, correspondant à une distance de 6 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, la constructibilité est interdite afin de protéger les cours d'eau de l'urbanisation et de faciliter les travaux d'entretien.

Sont concernées les zones Ur, A, Nhz et NI, identifiées par la trame suivante :



6

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

▪ Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

▪ **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

▪ **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

▪ **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage,...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable,

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

7

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,

- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...), Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...).

8

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune tels que les aléas de risques naturels, même jugés nuls, faibles à moyens sur le territoire :

- aléa retrait-gonflement des argiles,
- aléa remontée de nappe.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

9

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

10

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

11

STATIONNEMENT

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond au centre de la commune dense, construit en ordre continu. Sa vocation principale est l'accueil de logements, d'équipements, de services et de commerces. On y recense 3 sous-secteurs :

- Uc pour le cimetière communal,
- Uh qui correspond au hameau du Haut-Matz.
- Ur qui correspond à un secteur concerné par une sensibilité à l'aléa d'inondation très fort et nappes sub-affleurantes

Sont également présents les secteurs Uy et Uz, détaillés dans un chapitre suivant et correspondant aux emprises du réseau autoroutier et ferroviaire.

Informations

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa retrait gonflement des argiles fort est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).*
- *Un aléa remontée de nappe de fort à nappes sub-affleurantes est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

U 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement des caravanes de plus de 3 mois, avec occupation de celles-ci à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les activités industrielles, les entrepôts,
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation au sein du sous-secteur Uc.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation au sein du sous-secteur Uh. Seules les extensions et annexes aux constructions existantes y sont autorisées et soumises aux mêmes règles que dans la zone U.
- L'aménagement de sous-sols et la construction de piscines enterrées au sein du sous-secteur Ur.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve qu'elles vérifient :

- Tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article U1, y compris la reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre,

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, de bureau, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume, ou leur aspect extérieur avec le caractère résidentiel dominant au sein de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc...
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
 - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement).
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.

ARTICLE U 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERE

ARTICLE U 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION

DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum.

Dans le cas d'un lotissement 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

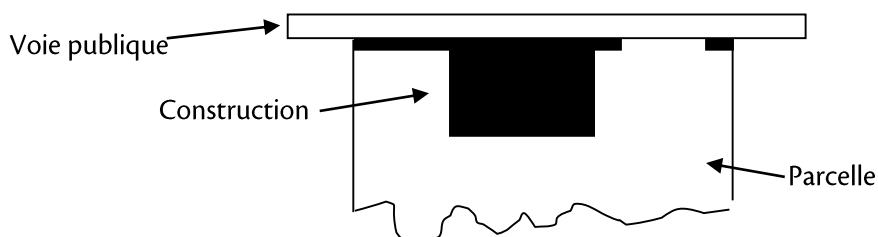
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 55 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

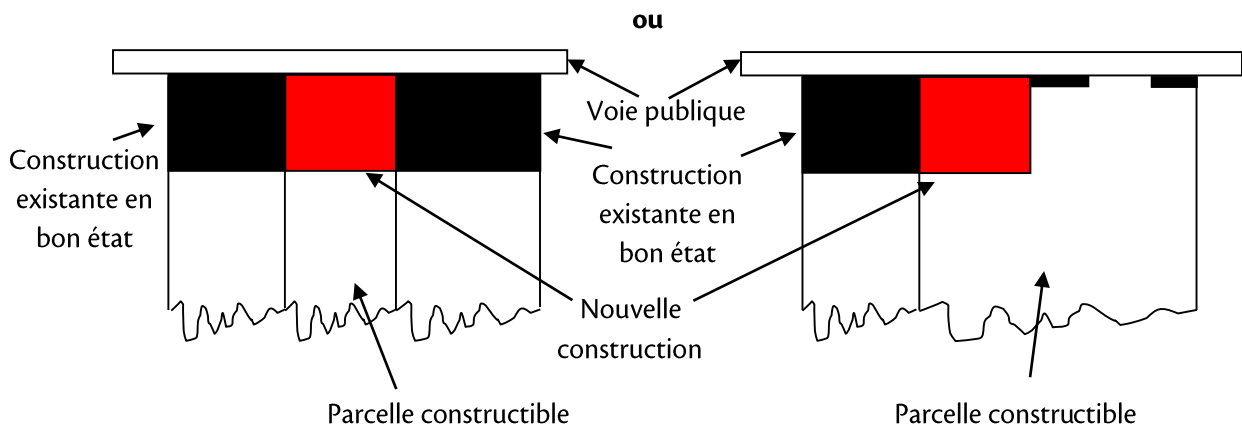
Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation pourront être implantées :

-soit à l'alignement de la voie publique selon les cas 1 et 2 indiqués ci-dessous.

Cas 1 : implantation de la construction à l'alignement. Les clôtures minérales ou végétales quand elles existent devront être édifiées à l'alignement.

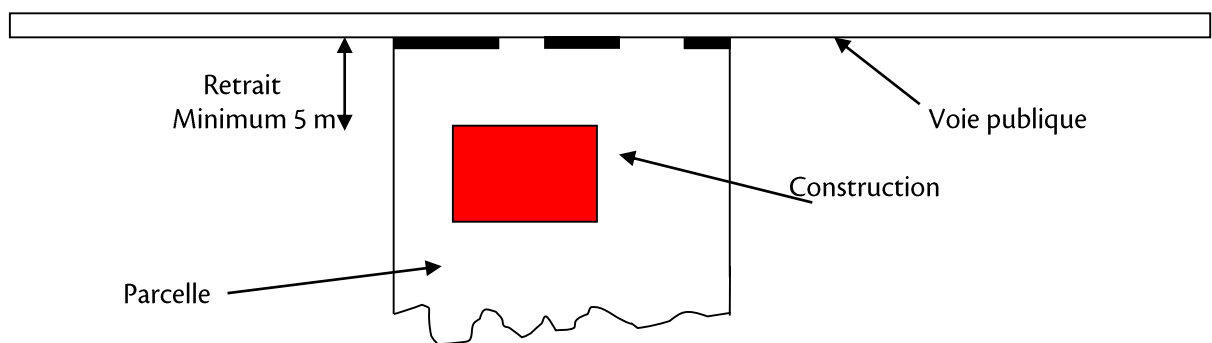


Cas 2 : implantation de la construction à l'alignement et si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.



-soit en retrait de l'alignement de la voie publique. L'implantation des constructions devra alors se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Néanmoins, l'alignement devra être marqué par une clôture minérale ou végétale afin de conserver une continuité visuelle.



-Les annexes pourront s'implanter à alignement comme en retrait.

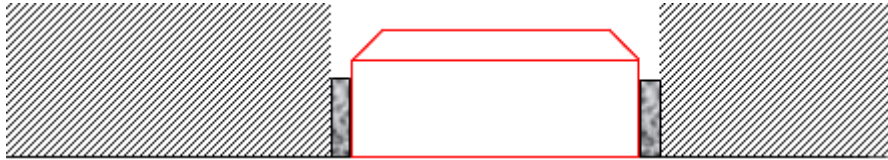
Ces dispositions peuvent ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics ou en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante avec un recul inférieur au 5 mètres fixés.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- dans le cas de constructions destinées à l'activité agricole.

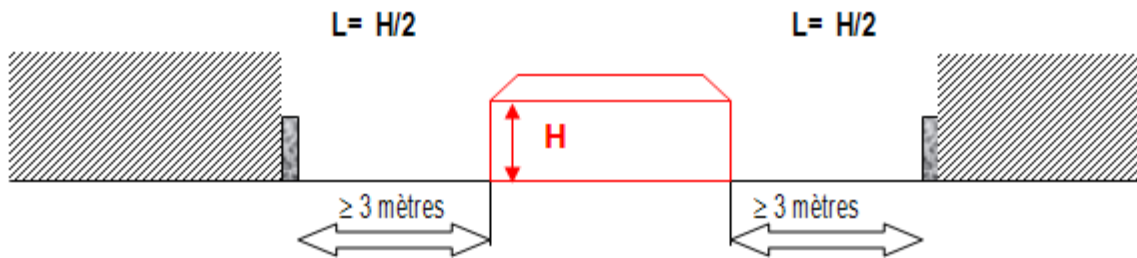
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Pour les constructions principales

-soit en limites séparatives.



-soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égoût de toiture ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.



-les annexes pourront s'implanter librement vis-à-vis de ces limites séparatives.

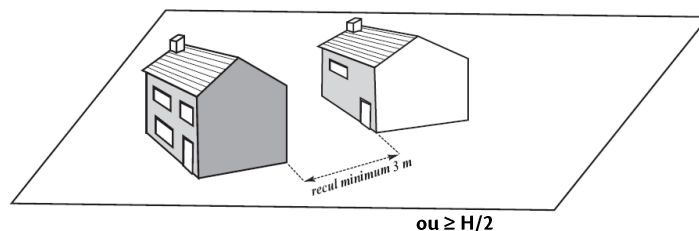
2) Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics ou en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- dans le cas de constructions destinées à l'activité agricole.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

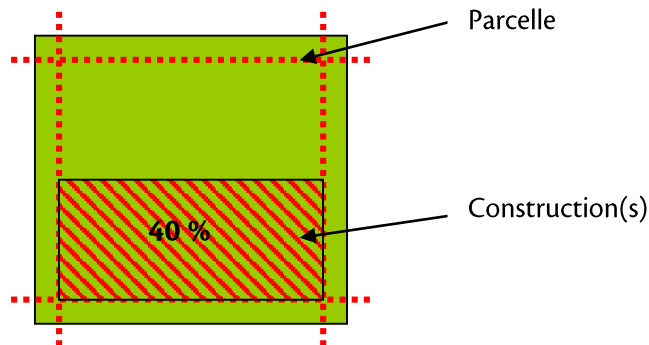
Entre 2 constructions à usage d'habitation non accolés, la distance sera égale ou supérieure à $H/2$, où H est la hauteur au faitage de la construction la plus haute des 2, existante ou projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne concernent donc pas les abris de jardins et les autres annexes.



EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%.



Exception :

-l'emprise au sol peut être portée à 60% pour les commerces, bureaux et les activités agricoles autorisées dans la zone U.

-il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages répondant à un intérêt collectif et en cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante avant l'application du présent PLU.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions agricoles, la hauteur de toutes les constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 3,50 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5,5 m au faîtage, en tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30° et 45° et de 3,10 mètres pour les toits plats végétalisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures et dans le cas de reconstructions après sinistre. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

ARTICLE U 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent 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'énergies renouvelables 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 (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usages d'habitation devront tenir compte d'une pente de toiture comprise entre 30° et 45° exception faite des toits à la Mansart, des toits à 4 pans.

Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale.

b) Façades, ouvertures en toiture :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...),

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

Les tons des menuiseries, PVC, volets et volets roulants devront respecter les teintes prescrites par le CAUE, représentatives de l'identité et du patrimoine local, ou être blancs.

2) Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone U :

a) Toitures

L'aspect des toitures pour les constructions à usage d'activités n'est pas réglementé.

b) Couvertures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

c) Façades, matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...),

3) Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

L'édification de clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées :

-soit d'un mur ou d'une clôture ou d'une hauteur maximum de 3 mètres.

-soit d'une haie vive ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,60 mètres.

-soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...),

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

4) Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les annexes en limite séparative seront implantées par un mur indépendant de la construction voisine.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz, dépôts,..., seront non visibles depuis la rue. Ils devront être cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

5) Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics poste EDF / ERDF (détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE U 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les arbres existants seront conservés dans toute la mesure du possible.
- 2) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et

patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128-1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques

économiques en eau¹. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE U 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs financé par l'Etat où 1 place de stationnement par logement est exigée.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

1) *Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article r. 151-27 du code de l'urbanisme.*

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a. **Pour les constructions à usage de logement individuel**
Deux places de stationnement par logement aménagés dans la propriété.

- b. **Pour les constructions à usage de logement collectif**
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec un minimum d'une place par logements. 50% de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides

¹ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

- c. Pour les constructions à usage d'hébergement
Il sera exigé 0,5 places de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

- a. Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- b. Pour les hôtels et restaurants.
Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

- c. Pour les constructions à usage de cinéma
L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment (tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme).

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

15% du stationnement devra être constitué de places à destinations des Personnes à Mobilités Réduites.

Lors de la réalisation de nouvel équipement, il devra être prévu deux places de stationnements à destination des cycles et une place disposant d'une borne électrique à destination des véhicules électriques.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

- a. Pour les constructions à usage de bureau :

Une (1) place de stationnement par tranche de 20 m²

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

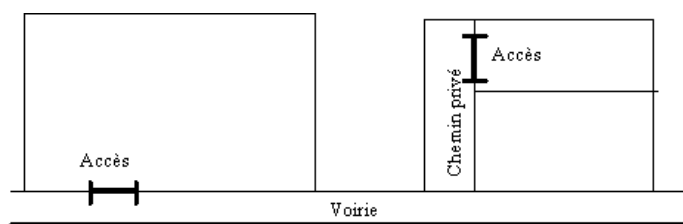
SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future,
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements,
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Accès

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



Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Largeur des voies de desserte :

- 1 construction à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE U 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4) Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

5) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

D'une manière générale, quel que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

6) Infrastructures et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

7) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

C'est une zone correspondant à l'emprise ferroviaire de la ligne à grande vitesse de Gonesse à Lille-Frontière.

Informations.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa retrait gonflement des argiles fort est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE UY 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que ceux mentionnés ci-après sont interdites :

-les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau, postes de détente de gaz, station d'épuration etc....).

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface au plancher.

- pour la S.N.C.F, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services « voyageurs » et « marchandises ».

- pour les clients de la S.N.C.F, que celle-ci autorise à occuper son Domaine, les constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.

Occupations et utilisations du sol admis sous condition :

Non réglementé.

ARTICLE UY 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être implantées :

-soit à l'alignement,

-soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALS, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 7 - STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUE OU PRIVEES

ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

C'est une zone correspondant à l'emprise de l'autoroute du Nord (autoroute A1) propriété de la Société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France (SANEF).

Informations.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa retrait gonflement des argiles fort est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UZ 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		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	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que ceux mentionnés ci-après :

- les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages ;
- les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation des infrastructures ;
- les ouvrages et travaux liés aux réseaux (d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie ...) ;
- les exhaussements et affouillements de sol indispensables à la réalisation des constructions et installations admises ;
- les puits et forages, liés à des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou d'énergie renouvelable.

Occupations et utilisations du sol admis sous condition :

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

**ARTICLE UZ 5 - QUALITE URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UZ 7 - STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZ 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Informations

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa retrait gonflement des argiles fort est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

ARTICLE A 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public			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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE A 2- INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants ;
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface au plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole.

ARTICLE A 3- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

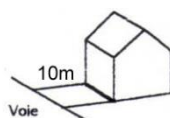
Non règlementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 –VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 10 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.



En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Ces règles ne concernent pas les équipements publics et d'intérêts généraux et les reconstructions après sinistre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

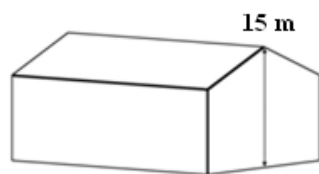
Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Pour les bâtiments agricoles la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres.



La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

Des dépassement ponctuels peuvent être autorisés pour des raisons techniques.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

1/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone A

a) Toitures

Un angle minimum de 12 ° pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités est fixé.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques laquées est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

2/ Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec la construction principale,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un mur indépendant de la construction voisine.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz, dépôts,... seront non visibles depuis la rue et ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

2/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Toute construction nouvelle : bâtiment agricole ou d'activité et leurs annexes, dépôt de matériaux, cheminements ou ouvrage d'utilité publique, devra s'accompagner d'un aménagement végétal privilégiant les essences locales.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Accès

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

Voirie

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation non desservie par le réseau de défense incendie devra avoir une réserve autonome.

Assainissement

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. D'une manière générale, quel que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration ou d'une infiltration insuffisante, le rejet des eaux pluviales se fera de préférence vers le milieu naturel sur le terrain d'assiette de la propriété.

- **Eaux usées et vannes**

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour toute nouvelle construction, les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés.

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend trois secteurs :

- Nhz correspondant à la zone humide de la vallée du Matz.
- NI correspond à une zone naturelle de loisirs liée à la présence d'un terrain de camping et d'un étang de pêche
- Np correspondant à la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff type 1).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- Un aléa retrait gonflement des argiles fort est identifié au sein du rapport de présentation et des informations jugées utiles (cf. Partie Atlas des Risques Naturels Majeurs).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement (secteur NL uniquement limité à 1 logement lié à l'activité)
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement Hôtelier et touristique (caravanes et emplacements de camping en NL uniquement)
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public			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 (secteur NL uniquement)
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE N 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous-conditions en secteur N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Concernant les éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et à condition de ne pas être situés à plus de 30 m des bâtiments existants.

Sont exclusivement autorisées sous-conditions en zone Nl :

Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

Les exhaussements de sol nécessaires au contrôle des eaux pluviales.

La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée en secteur Nhz et Np

ARTICLE N 3- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions pourront être implantées à l'alignement comme en retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors de la zone NI, les constructions pourront être implantées en limites séparatives comme en retrait.

En zone NI, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR

Protections particulières :

Les terrains figurants au plan de zonage, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés de toute construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être autorisées.

En sus de ces dispositions, les dispositions suivantes s'appliquent au sein de l'unique zone NI:

1) 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. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

2) Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (postes ERDF, détente de gaz, postes de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

En sus de ces dispositions, les dispositions suivantes s'appliquent au sein de l'unique zone NI:

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Toute construction nouvelle, habitation, annexe, bâtiment agricole ou d'activité, dépôt de matériaux, cheminements ou ouvrage d'utilité publique, devra s'accompagner d'un aménagement végétal privilégiant les essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Dans les EBC sont interdits :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC, entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du livre III du Code forestier.
- le défrichement.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

En zone NI, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation non desservie par le réseau de défense incendie devra avoir une réserve autonome.

Assainissement

• **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. D'une manière générale, quel que soit le type de zone considérée, tous les pétitionnaires ont l'obligation, dans les conditions précisées ci-après, de maîtriser les eaux pluviales « à la source », en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, qu'elle concerne :

- Un terrain déjà aménagé, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou d'extension,
- Un terrain naturel, dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration ou d'une infiltration insuffisante, le rejet des eaux pluviales se fera de préférence vers le milieu naturel sur le terrain d'assiette de la propriété.

• **Eaux usées et vannes**

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour toute nouvelle construction, les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés.

ANNEXE

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Construction non destinée à accueillir de l'habitation dont la surface est inférieure à 25 m² et la hauteur hors tout inférieure à 3 mètres.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE VEGETALISE

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

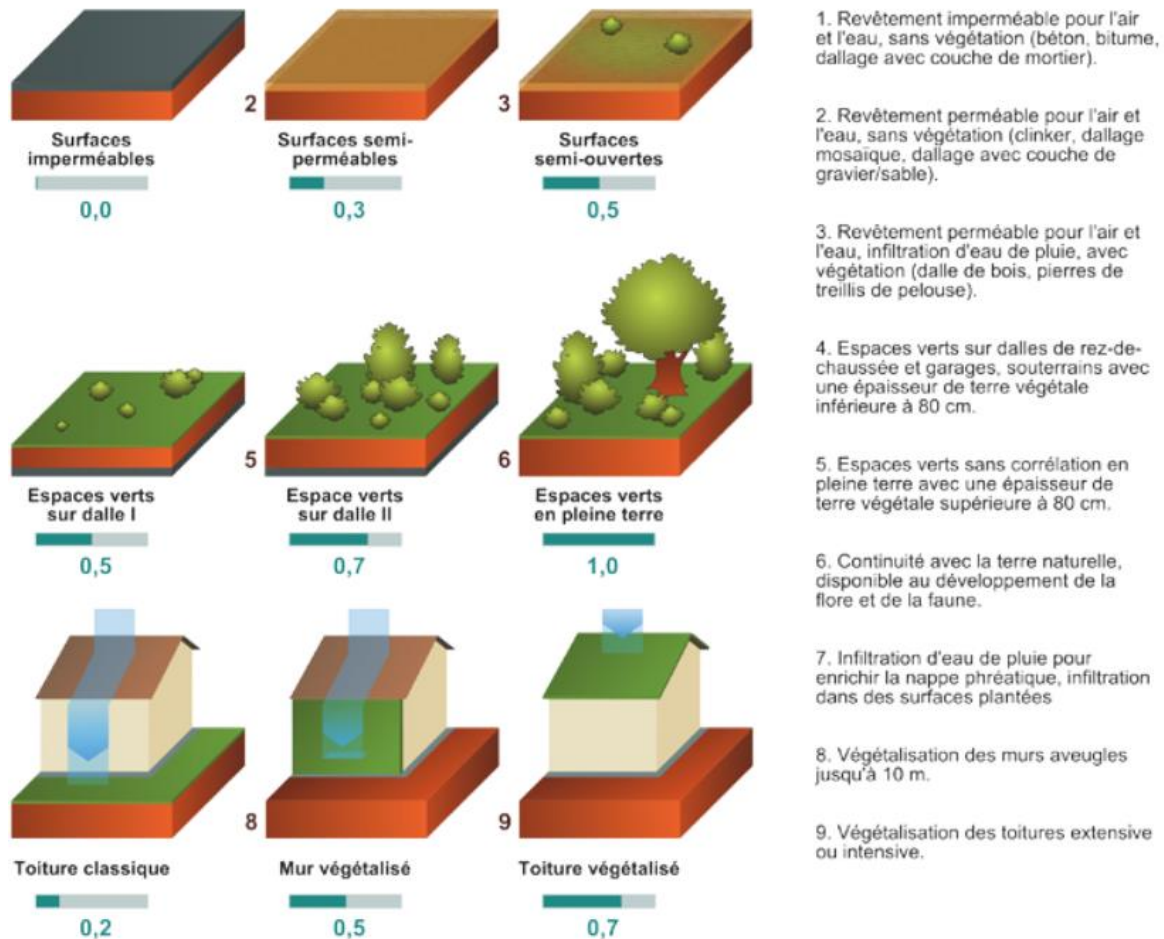


Figure 1 : coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagée

XTENSION :

L'extension est un agrandissement de construction dont la surface de plancher correspondante n'excède pas 30% de la surface de planché de la construction initiale. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FENETRE DE TOIT

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures. Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée et les lucarnes.

La fenêtre de toit « Velux » est de la famille des châssis, c'est-à-dire que c'est une fenêtre en pente, sans couverture (à la différence de la lucarne)

Velux® : marque déposée du groupe Velux-France

Nom de la marque utilisé communément pour désigner une fenêtre de toit en pente.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, ...etc suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

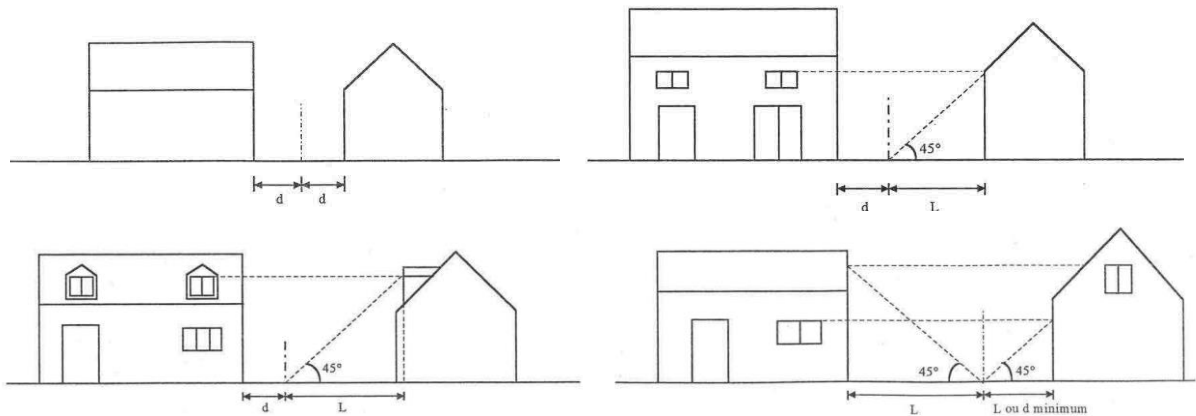
Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles



OUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente (ce n'est pas le cas des chatières). L'outeau plat - ou rectangulaire comporte une petite charpente de lucarne rampante, recouverte d'ardoises ainsi que ses jouées ; plus fréquent, l'outeau triangulaire est une petite lucarne à deux versants ; l'outeau chapeau-de-gendarme a une ligne de faite et des pénétrations latérales incurvées.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).