

# **SALOUEL**

## **RÉVISION DU PLU**

**Règlement applicable**



## SOMMAIRE

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>     | <b>4</b>  |
| Chapitre I                                                             | 5         |
| Dispositions applicables à la Zone UB                                  | 5         |
| Chapitre II                                                            | 13        |
| Dispositions applicables à la Zone UC                                  | 13        |
| Chapitre III                                                           | 20        |
| Dispositions applicables à la Zone UE                                  | 20        |
| Chapitre IV                                                            | 25        |
| Dispositions applicables à la Zone UF                                  | 25        |
| Chapitre V                                                             | 31        |
| Dispositions applicables à la Zone UH                                  | 31        |
| Chapitre VI                                                            | 36        |
| Dispositions applicables à la Zone UT                                  | 36        |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b> | <b>42</b> |
| Chapitre I                                                             | 43        |
| Dispositions applicables à la Zone AU                                  | 43        |
| Chapitre II                                                            | 50        |
| Dispositions applicables à la Zone 2AU                                 | 50        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>    | <b>55</b> |
| Chapitre I                                                             | 56        |
| Dispositions applicables à la Zone A                                   | 56        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>   | <b>62</b> |
| Chapitre I                                                             | 63        |
| Dispositions applicables à la Zone N                                   | 63        |

## **ZONE URBAINE**

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le P.L.U. de SALOUEL comporte six zones urbaines : UB, UC, UE, UF, UH, UT

UB : Cette zone est affectée aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Le secteur UBi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

UC : Cette zone correspond à des lotissements ou groupes d'habitations individuelles ou de logements collectifs et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, comportant des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives et parfois groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur UCi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

UE : Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics.

Le secteur UEi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

UF : il s'agit de zones urbaines à vocation de commerces, de dépôts, ainsi que d'artisanat

UH : Cette zone concerne de grands équipements publics, scolaires, universitaires.

UT : zone à vocation touristique, loisirs, culturelle et sportive (golf)

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone UB

#### Caractère de la Zone

Ces zones sont affectées aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elles concernent la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

Le secteur UBi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols**

##### **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les exploitations forestières
- Pour la destination commerce et activités de services : les commerces de gros
- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : les entrepôts et les industries

##### **Sont soumises à condition :**

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.
- Les commerces auront une surface de vente de 1000m<sup>2</sup> maximale.
- **Pour toute création de logements dans le cadre d'opération groupées, lotissement, zone d'aménagement concerté**, au-delà de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher (tous bâtiments confondus), la densité minimale est de 30 logements/ha. La surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitation pavillonnaire sera alors de 400 m<sup>2</sup>.

---

##### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur UBi** les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI :

Sont autorisées tous ouvrages et constructions, à l'exception des structures hospitalières et des centres de secours et des centres participants à la sécurité civile, sous réserve :

- de n'avoir ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher d'habitation,
- que le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> ou des constructions neuves soit situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent, que la sécurité des occupants soit assurée notamment par un accès de sécurité extérieur.

Les constructions identifiées au titre du L151-19 participent à un ensemble urbain à préserver. Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

#### **Article UB 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Pour toute opération de plus de 3 logements -y compris par changement de destination de bâtiments existants, 30% des logements seront des logements locatifs aidés.

## SECTION II

# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

#### Implantation par rapport aux voies publiques :

**Dans une bande de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement** des voies et des accès à la parcelle :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies.
- Les extensions en continuité de constructions existantes sont autorisées.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

**Au-delà, seuls sont admis** : Les annexes et les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total à la date d'approbation du PLU.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

**Au-delà d'une profondeur maximum de 40 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des annexes et extensions en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage et 10 mètres pour les constructions agricoles.

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respecteront l'implantation des constructions existantes repérées.

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes. Un seul niveau de comble est admis avec un maximum de 9 mètres au faitage ou à l'acrotère haut.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante (construction existante dont le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée excède 0,60 m), une limite supérieure du plancher excédant 0,60 m pourra être autorisée. Ceci afin de ne pas multiplier les dénivellations à l'intérieur des constructions.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la parcelle. 20% des espaces restants seront non étanches permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois, torchis), doivent recevoir :

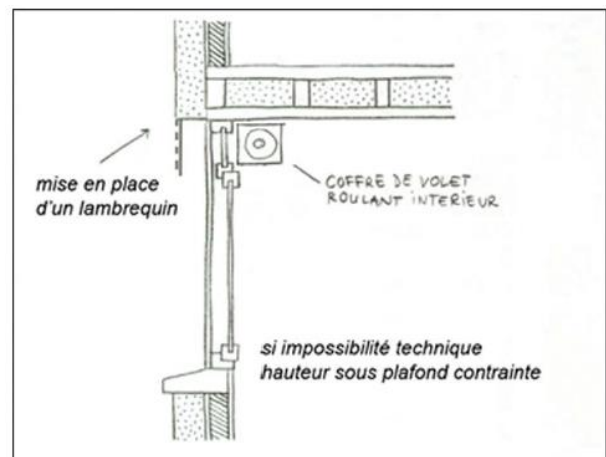
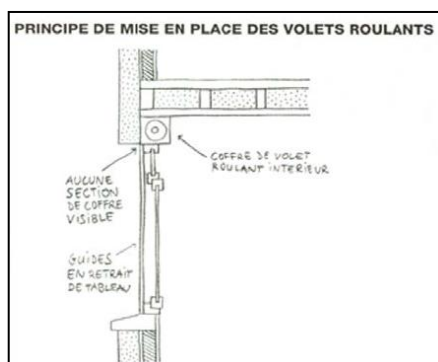
- un parement
- ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint

Est interdit :

- L'emploi à nu , en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique

### **Volets**

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

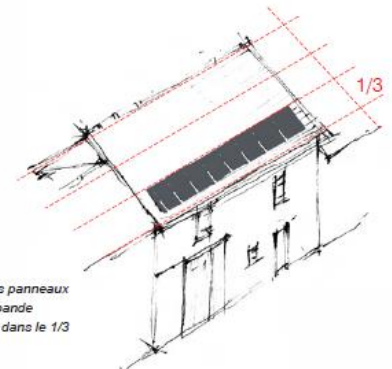


## Toitures

**Sont interdites les couvertures d'aspect** bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les panneaux solaires non visibles de l'espace public seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



*Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)*

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) :

- les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage...). Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.
- Les couvertures présenteront des pentes de 40° minimum.
- Pour les constructions visibles depuis la rue, les toitures devront être composées de tuiles de terre cuite ou d'ardoises.
- Pour les constructions non visibles de l'espace public, les toitures pourront être en bardage métallique, de couleur sombre.

## **Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Les clôtures

- **Sur rue**

Sur rue, **les clôtures sont minérales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Limites latérales et de fond de parcelle**

**Les clôtures sont minérales ou végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

### Hauteur des clôtures

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

- **Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

### **Les espaces libres**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

**En limite d'urbanisation notamment entre la zone UB et la zone A ou N**, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

## **Article UB 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques :

- Lorsque la surface de plancher dépassera 200 m<sup>2</sup>, pour les commerces et les autres destinations, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas et il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

## **SECTION III**

### **EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

## **Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

## **Article UB 8 : Desserte par les réseaux**

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement**

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

**En secteur UBi :** Le système d'assainissement, notamment l'ouvrage de traitement, doit empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation. Les remblais strictement limités à la mise hors d'eau des ouvrages et des bâtiments sont autorisés.

## **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

### **Réseau électronique**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## Chapitre II

### Dispositions applicables à la Zone UC

#### Caractère de la Zone

Cette zone correspond à des lotissements ou groupes d'habitations individuelles ou de logements collectifs et à des constructions isolées, de réalisation relativement récente, comportant des commerces et activités qui en sont le complément naturel. Les bâtiments sont généralement construits en retrait de l'alignement et des limites séparatives et parfois groupés en mitoyenneté, par petits ensembles.

Le secteur UCi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSellement

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29, l'A16 et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Pour la destination commerce et activités de services : les commerces de gros
- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : les entrepôts et les industries

##### Sont soumises à condition :

- En secteur UCi les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.
- Sont autorisées tous ouvrages et constructions, à l'exception des structures hospitalières et des centres de secours et des centres participants à la sécurité civile, sous réserve :
  - de n'avoir ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher d'habitation,
  - que le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> ou des constructions neuves soit situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent, que la sécurité des occupants soit assurée notamment par un accès de sécurité extérieur.
- Dans les secteurs du plan de zonage repérés au titre du L151-15 du CU, 100% des logements seront des logements aidés.
- **Pour toute création de logements dans le cadre d'opération groupées, lotissement, zone d'aménagement concerté**, au-delà de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher (tous bâtiments confondus), la densité minimale est de 30 logements/ha. La surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitation pavillonnaire sera alors de 400 m<sup>2</sup>.
- Les commerces auront une surface de vente de 1000m<sup>2</sup> maximale

#### Article UC2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Pour toute opération de plus de 3 logements -y compris par changement de destination de bâtiments existants, 30% des logements seront des logements locatifs aidés.

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération

##### Implantation par rapport aux voies publiques :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 3 mètres minimum.

- Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la parcelle. 20% de la surface restante seront des espaces non étanches permettant l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes. Un seul niveau de comble est admis avec un maximum de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère haut. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante (construction existante dont le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée excède 0,60 m), une limite supérieure du plancher excédant 0,60 m pourra être autorisée. Ceci afin de ne pas multiplier les dénivellations à l'intérieur des constructions.

La construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur totale des constructions autres que les logements est limitée à 9 mètres.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### **Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir :

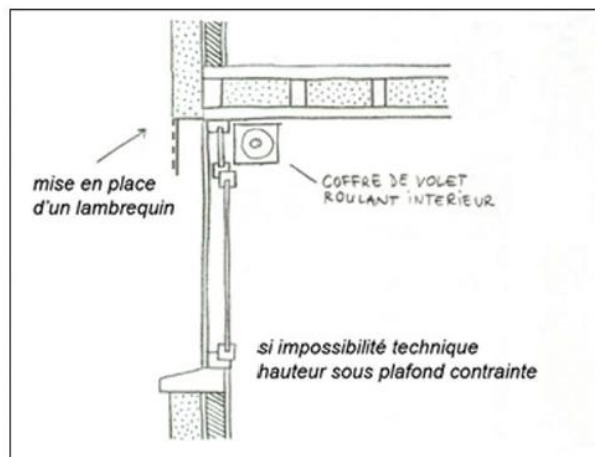
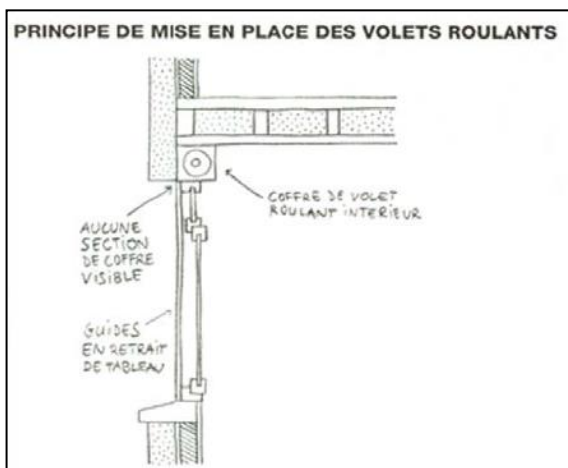
- un parement
- ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint

Est interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique

## Volets

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

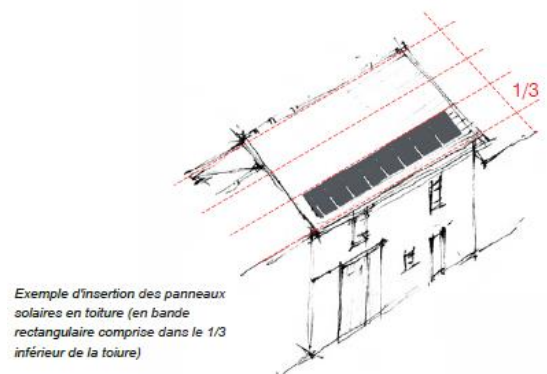


## Toitures

**Sont interdites les couvertures d'aspect** bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les panneaux solaires non visibles depuis la rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage...). Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

Dans le cas de panneaux solaires, les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.

## Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Les clôtures

- **Sur rue**

Sur rue, **les clôtures sont minérales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Limites latérales et de fond de parcelle**

**Les clôtures sont minérales ou végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

### Hauteur des clôtures

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

- **Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

### Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

**En limite d'urbanisation notamment entre la zone UC et la zone A ou N**, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de parking. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

## Article UC 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques :

- -3 places de stationnement supplémentaires aux opérations comportant un minimum de 10 logements.

- Lorsque la surface de plancher dépassera 200 m<sup>2</sup>, pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf si la taille ou la configuration de la parcelle ne le permet pas et il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher.

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

#### Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### Article UC 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement

**Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

**En secteur UCi :** Le système d'assainissement, notamment l'ouvrage de traitement, doit empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation. Les remblais strictement limités à la mise hors d'eau des ouvrages et des bâtiments sont autorisés.

**Les postes électriques, réseaux et divers équipements****Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

**Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

**Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## Chapitre III

### Dispositions applicables à la Zone UE

#### Caractère de la Zone

Cette zone correspond à la zone urbaine à vocation principale d'équipements publics.

Le secteur UEi reprend les parcelles concernées par le PPRI.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols** **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de service
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- les habitations

#### **Sont soumises à condition :**

En secteur UEi les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI, sous réserve :

- de n'avoir ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher d'habitation,
- que le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> ou des constructions neuves soit situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent, que la sécurité des occupants soit assurée notamment par un accès de sécurité extérieur.
- Les abris de jardins d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup>

#### **Article UE 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur des constructions :**

- La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage ou à l'acrotère haut (hors ouvrage technique).

#### **Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

**Façades :**

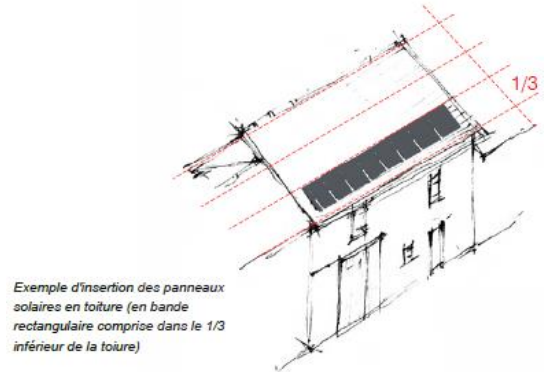
Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint

**Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.

Les imitations de matériaux.

Les panneaux solaires non visibles depuis l'espace public seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



## Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Hauteur des clôtures :**

Pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale sera de 1,80 m,

Pour les clôtures sur limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur maximale sera de 2 m.

Le grillage est toléré que s'il est associé à une clôture végétale.

**Les espaces libres**

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de parking. Les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

## Article UE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Un local pour les vélos devra être prévu.

## SECTION III

## EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

### Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

### Article UE 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera organisée sur chaque parcelle, de préférence par infiltration. En cas d'impossibilité, un rejet pourrait être autorisé selon avis et recommandations du service gestionnaire et validation par celui-ci.

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

**En secteur UEi :** Le système d'assainissement, notamment l'ouvrage de traitement, doit empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation. Les remblais strictement limités à la mise hors d'eau des ouvrages et des bâtiments sont autorisés.

### Les postes électriques, réseaux et divers équipements

#### Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

**Postes électriques, ouvrages techniques**

Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

**Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## Chapitre IV

### Dispositions applicables à la Zone UF

#### Caractère de la Zone

Ces zones sont affectées aux commerces et à l'artisanat.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols** **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- les exploitations agricoles et forestières
- les logements autres que ceux soumis à condition
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- Dans la destination commerces et activités de services : les hébergements hôteliers et touristique.

#### **Sont soumises à condition :**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux. Elles seront alors intégrées aux constructions autorisées.
- Les nouveaux commerces auront une surface de vente de 1000m<sup>2</sup> maximale
- Les extensions de commerces existants sont limitées aux seuils définis dans le tableau suivant

| Surface de vente à la date d'approbation du SCOT   | Extension autorisée pendant la durée de mise en œuvre du SCOT | Si respect d'une ou plusieurs conditions ci-après |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Supérieur ou égale à 5 000 m <sup>2</sup>          | 5 %                                                           | 10 %                                              |
| Entre 1 000 m <sup>2</sup> et 4 999 m <sup>2</sup> | 15 %                                                          | 20 %                                              |
| Moins de 1 000 m <sup>2</sup>                      | Surface de vente totale de 1 000 m <sup>2</sup>               |                                                   |

La majoration de 5 % des seuils d'extension par unité commerciale est autorisée dans l'une des conditions suivantes :

- lorsque le projet contribue à la requalification urbaine ;
- lorsque le projet utilise de manière significative les énergies renouvelables ;
- lorsque le projet est accessible par les transports collectifs à haut niveau de services ;
- lorsque le projet s'insère dans un programme mixte.

#### **Article UF 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

##### Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions seront implantées en limite sur rue ou en retrait minimal de 5 mètres

**I**

##### Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

##### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère haut (hors ouvrage techniques).

La construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

#### Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

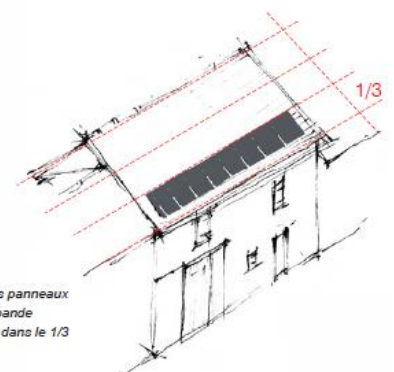
##### Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint

##### Sont interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing. Les imitations de matériaux.

##### Enseignes



Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)

Les enseignes devront être intégrées aux façades et ne pas dépasser le faitage.

Les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.

## **Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Les clôtures**

- **Sur rue**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Limites latérales et de fond de parcelle**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

### **Hauteur des clôtures**

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

### **Les espaces libres**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les espaces libres, devront être traités en espaces verts et notamment les espaces de stationnement.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de parking.

## **Article UF 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments à caractère artisanal et commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Un local pour les vélos devra être prévu.

### SECTION III

## EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### Article UF 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leur débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2°/ Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires et de secours.

### Article UF 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera organisée sur chaque parcelle, de préférence par infiltration. En cas d'impossibilité, un rejet pourrait être autorisé selon avis et recommandations du service gestionnaire et validation par celui-ci.

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

### **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

#### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espaces publics.

#### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## Chapitre V

### Dispositions applicables à la Zone UH

#### Caractère de la Zone

Ces zones sont affectées aux grands équipements publics, scolaires, universitaires.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### Sont seulement autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les habitations et les bureaux liés aux équipements et services publics existants

#### Article UH 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

#### Article UH 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

##### Sont interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.  
Les imitations de matériaux.

#### Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

##### Les clôtures

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

### **Hauteur des clôtures**

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

### **Aspect**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

**Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures d'aspect plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

### **Les espaces libres**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement.

## **Article UH 6 : Stationnement**

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

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Un local pour les vélos devra être prévu.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### Article UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

##### 2°/ Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

#### Article UH 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement

Eaux usées et vannes

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

° La gestion des eaux pluviales sera organisée sur chaque parcelle, de préférence par infiltration. En cas d'impossibilité, un rejet pourrait être autorisé selon avis et recommandations du service gestionnaire et validation par celui-ci.

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

##### Électricité et téléphone

Lorsque les lignes E.D.F. -G.D.F. et P.T.T. sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

#### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espaces publics.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## Chapitre VI

### Dispositions applicables à la Zone UT

#### Caractère de la Zone

Cette zone est à vocation de loisir, sportive, hôtelière et de restauration en lien avec les activités existantes sportive liée notamment au golf et au poney club ainsi que les équipements publics notamment en relation avec le BHNS.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UT 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### Sont seulement autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics notamment les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.
- Les hébergements hôteliers (avec ou non de la restauration)

Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Article UT 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article UT 3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'axe des voies.

##### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles seront implantées :

- ° soit en limite séparative,
- ° soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

#### Article UT 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

##### Sont interdits :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.

Les imitations de matériaux.

## Article UT 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Les clôtures

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

#### **Les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

**Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

- **Visibilité**

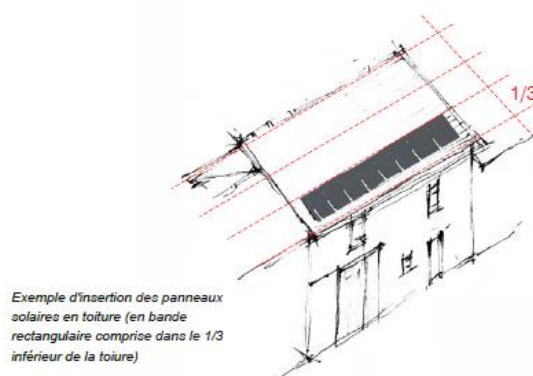
Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

### Les espaces libres

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.  
Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



## Article UT 6 : Stationnement

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

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

Un local pour les vélos devra être prévu.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### Article UT 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ;

##### 2°/ Voirie

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

#### Article UT 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement

Eaux usées et vannes

° Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

° L'évacuation des eaux résiduaires pourra être subordonnée à un pré traitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

° La gestion des eaux pluviales sera organisée sur chaque parcelle, de préférence par infiltration. En cas d'impossibilité, un rejet pourrait être autorisé selon avis et recommandations du service gestionnaire et validation par celui-ci.

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

Électricité et téléphone

Lorsque les lignes E.D.F. -G.D.F. et P.T.T. sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique. Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades

### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## **ZONE A URBANISER**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Dans la zone AU, trois secteurs de zone ont été créés :

- AUr : à vocation d’habitat,
- AUri : parcelles concernées par le PPRI,
- AUe : à vocation mixte de commerces et de logements.

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone AU

#### Caractère de la Zone

Cette zone est affectée à l'urbanisation future, à court terme, qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, ..., compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- AUr : à vocation d'habitat,
- AUri : parcelles concernées par le PPRI,
- AUe : à vocation de bureaux et de commerces.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, elles doivent être respectées.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Article AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols**  
**Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles autorisées.**

**Sont autorisés :**

- Dans le secteur AUr : Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les locaux accessoires à l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le secteur AUe : les logements, les commerces d'une surface de vente de 1000m<sup>2</sup> maximale, les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics

Ces secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement.

---

**Dispositions particulières :**

---

**En secteur AUr** seuls sont admis les aménagements de voiries liées à la zone AUr. Les constructions sont interdites.

**Article AU 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Pour toute opération -y compris par changement de destination de bâtiments existants, 30% des logements seront des logements locatifs aidés.

70% de l'offre nouvelle de logement sera de l'habitat dense (petit collectif, intermédiaire, individuel dense) et une densité minimale de 30 logements / hectare. La surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitation pavillonnaire est de 400 m<sup>2</sup>

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Article AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Le R151-21 ne s'applique pas :** les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**Implantation par rapport aux voies publiques et à créer :**

- Dans le secteur AUe, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement.
- Dans le secteur AUr, pour l'habitat intermédiaire et collectif, les constructions doivent être implantées :
  - ° soit à l'alignement,
  - ° soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Dans le secteur AUe, les constructions doivent être implantées :
  - ° soit en limite séparative,
  - ° soit à 3 mètres au minimum de la limite séparative.
- Dans le secteur AUr, les constructions doivent être implantées :
  - ° soit en limite séparative,
  - ° soit à 1,90 mètre au minimum de la limite séparative.

#### **Hauteur des constructions :**

- Dans le secteur AUr : la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau de combles aménagés avec un maximum de 9 mètres au faitage ou à l'acrotère haut .
- Dans le secteur AUe : la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau de combles aménagés.

### **Article AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Dans les secteurs AUr et AUe, sont interdits :

- ° Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- ° L'emploi de tous matériaux brillants.
- ° Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtues d'enduits.

#### **Façades :**

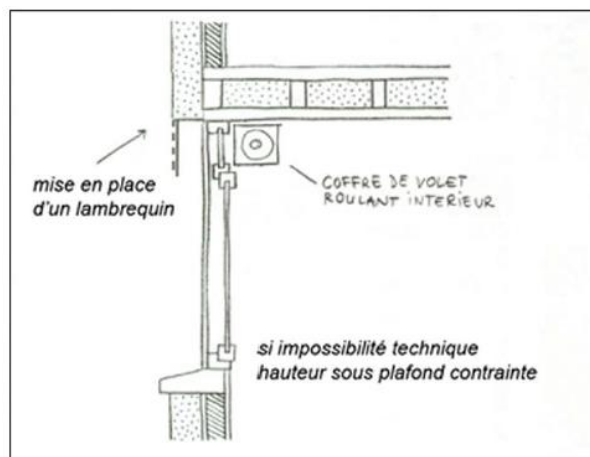
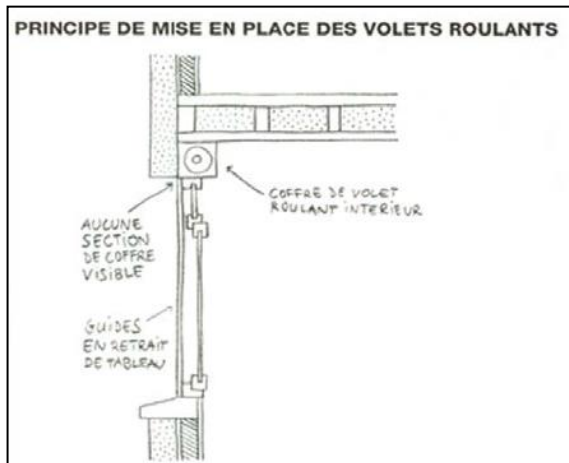
Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint

#### **Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.  
Les imitations de matériaux.

## Volets

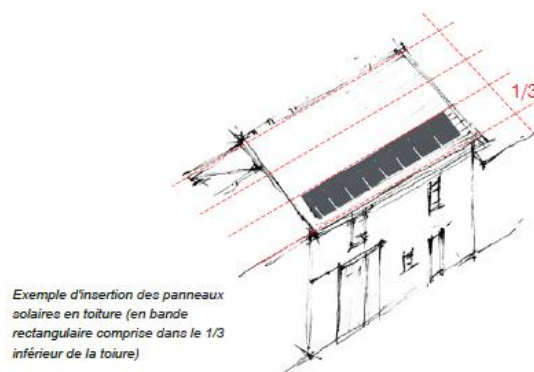
Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



## Toitures

**Sont interdites les couvertures d'aspect** ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



## **Article AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Les clôtures

- **Sur rue**

Sur rue, **les clôtures sont minérales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Limites latérales et de fond de parcelle**

**Les clôtures sont minérales ou végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

### **Hauteur des clôtures**

- **Sur rue et autres limites**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

- **Visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

- **Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

### **Les espaces libres**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

**En limite d'urbanisation notamment entre la zone AU et la zone A ou N**, on doit réaliser des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

## **Article AU 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

- 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.
- Un local pour les vélos devra être prévu.
- Des écrans paysagers, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des parkings.
- Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement :
  - ° ces végétaux seront repris parmi les essences locales et viendront en accompagnement du stationnement,
  - ° ces végétaux seront de moyen développement,
  - ° Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
  - ° Des espaces verts pourront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire.

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 6 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### Article AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - ° la visibilité soit suffisante,
  - ° les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

##### 2°/ Voirie

- Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.
- En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe ne peut excéder 15%.

#### Article AU 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

**Les postes électriques, réseaux et divers équipements****Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

**Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## Chapitre II

### Dispositions applicables à la Zone 2AU

#### Caractère de la Zone

La zone 2AU permettra l'extension du golf

Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone nécessitera une modification du PLU.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols**

**Toutes les occupations du sol sont interdites sauf :**

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics

Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Article 2AU 2 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

#### **Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

#### **Article 2AU 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilités techniques et architecturales.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### Article 2AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### Article 2AU 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

##### Les postes électriques, réseaux et divers équipements

**Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

**Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

**Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

## **ZONE AGRICOLE**

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Le P.L.U. de SALOUEL comporte une zone à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comprenant des constructions à usage d'habitation éparses.

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone A

#### Caractère de la Zone

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comprenant des constructions à usage d'habitation éparses.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que :

- Les travaux d'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière. Elle doit répondre aux conditions suivantes :
  - Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
  - Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.), à la date d'approbation du PLU.
  - Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU).
- Les exploitations agricoles
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics

#### Article A 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble aménageable.

La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

#### Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

**Pour l'habitation de l'exploitant agricole :** Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 4 de la zone UC.

**Pour les constructions agricoles :**

Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou peintes. Le blanc pur est interdit.

Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes.

**Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.

Les imitations de matériaux.

## Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

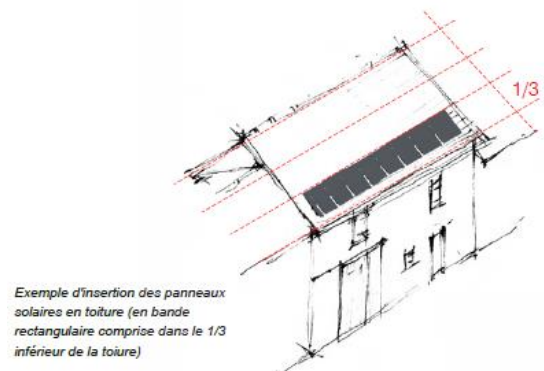
### Les clôtures

**Les clôtures sont végétales constituées d'essences locales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- **Sont interdits :** les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures d'aspect plaque de béton. Sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires sur rue seront implantés dans le 1/3 inférieur de la toiture.



Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)

## Article A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques :

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

#### Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### Article A 8 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur.

##### Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

#### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## **ZONE NATURELLE**

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

**La zone N** regroupe les espaces naturels à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone N

#### Caractère de la Zone

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

En secteur Ni, les zones naturelles sont soumises au PPRI

Le secteur Nzh est un secteur à dominante humide

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores le long de l'A16, l'A29, et la RD 1029 figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES - RUISSELLEMENT

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques d'inondation notamment au travers du PPRI.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1).

#### L111-6

L'A29 et l'A16, et la RD 1029 sont classées route à grande circulation et sont empruntées pour les transports exceptionnels.

Conformément à la rédaction de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sauf :

- Les équipements d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les travaux d'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics existants : Une seule extension mesurée peut être faite par unité foncière. Elle doit répondre aux conditions suivantes :  
 Dans le cas d'un bâtiment de moins de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle ne peut dépasser 25m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.  
 Dans le cas d'un bâtiment de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au-delà, elle ne pourra dépasser 20% de la surface de plancher existante et sera limitée à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher." (Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.), à la date d'approbation du PLU.  
 Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes à la date d'approbation du PLU)
- Les exploitations agricoles et forestières,

---

#### Dispositions particulières :

---

**En secteur Ni** les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRI.

**En secteur Nzh**, en l'absence de précision sur le caractère humide de la zone, toute artificialisation est proscrite.

#### Article N 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

## SECTION II

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

#### Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

**Pour l'habitation** : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 4 de la zone UC.

**Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaing.  
Les imitations de matériaux.

## **Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Les clôtures**

#### **Les clôtures sont végétales**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

---

### **Dispositions particulières :**

**Dans les secteurs Ni et Nzh**, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparent possible permettant le passage de l'eau.

## **Article N 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques :

## **SECTION III**

### **EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

## **Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.  
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

## **Article N 8 : Desserte par les réseaux**

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

### **Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront dissimulés de l'espace public.

Les sorties de VMC ou de hotte ne pourront déborder sur le domaine public que de 30cm maximum et à une hauteur minimale de 2.00m à compter du trottoir ou de l'emprise publique.

### **Travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

# **ANNEXES**

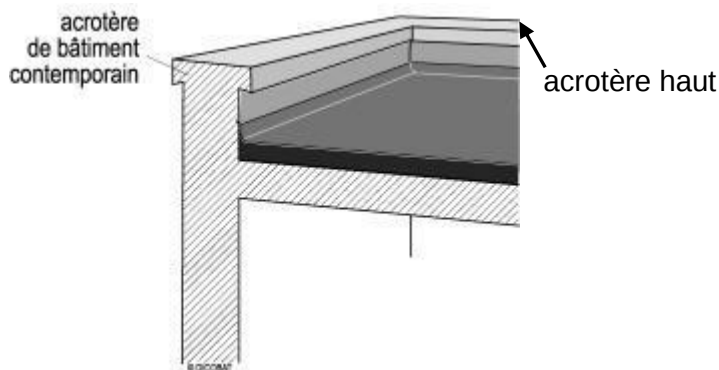
## **A titre informatif**

## GLOSSAIRE

## A

### **Acrotère**

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



### **Affouillements du sol**

Extraction de terrain supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

**Alignement** : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

**A l'aplomb** : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

### **Amélioration/Extension des constructions existantes**

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

**Annexe** : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

**Appentis** : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

**Arbre de haute tige** : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

**Au droit de** : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

**Au nu de** : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ;  
**au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

## B

**Baie** : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).  
Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

**Balcon** : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

## C

**Chaussée** : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

**Comble** : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

## D

**Desserte d'un terrain** : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

**Destination** : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- ▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- ▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- ▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- ▶ Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Destination principale** : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

**Division de propriété** : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

## E

**Egout de toiture** : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

**Embrasure** : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

**Etage** : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

### **Espaces verts et espaces libres**

**Les surfaces perméables** peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

**Les espaces libres de pleine terre** présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur excède 2 mètres

## F

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

## H

### **Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

## L

**Limite séparative** : ligne commune à deux propriétés privées

**Limite séparative latérale** : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

**Limite de fond de parcelle** : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Lucarne** : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

## M

**Modénature** : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

**Mur bahut** : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...) ;

## N

**Nu** : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

**Niveau** : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

## O

### **Opérations d'aménagement d'ensemble :**

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

## P

**Pan coupé** : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

**Pièce principale** : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjours, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

**Pièce secondaire** : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

**Propriété** : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

## R

**R 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

**R151-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## S

**Secteur** : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

**Servitudes d'utilité publique** : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

**Sol naturel avant travaux** : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

**Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

**Souche** : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

**Surface perméable** : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

**Surplomb** : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

## T

**Terrain** : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

**Terrain ou unité foncière** :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

## U

**Unité foncière** : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

## V

### **Voie (sens générale) :**

"Peuvent être considérés comme voie

- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
  - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
  - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
  - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
  - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

### **Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

## Z

**Zonage** : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### **Zone** :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

## RAPPEL CODE CIVIL

## LES PLANTATIONS

### Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'émonner régulièrement à cette hauteur.

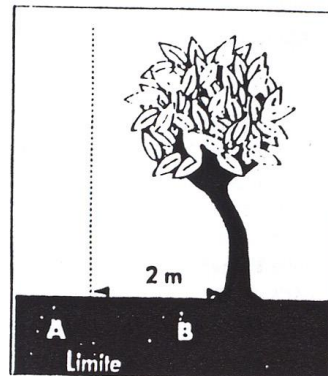
**COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ?** La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.



Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

**COMMENT CALCULER LA DISTANCE.** Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

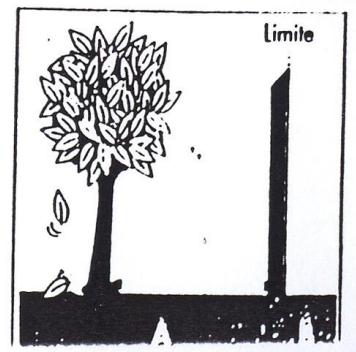
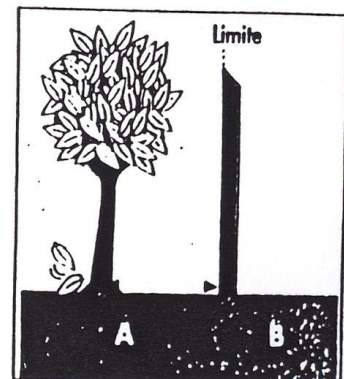
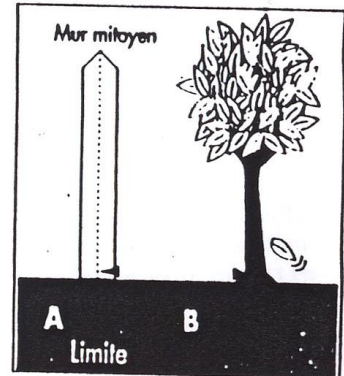
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;  
– du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



## Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

### Les règles concernant les vues

#### Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- Les fenêtres,
- Les portes-fenêtres,
- Les baies vitrées,
- Les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- Un balcon,
- Une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- La vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- La vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

| Type de vue        | Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Vue droite</b>  | 1,90 m                                                              |
| <b>Vue oblique</b> | 0,60 m                                                              |

#### Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **Vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **Vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

**Attention** : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

### **Aucune distance à respecter dans les cas suivants**

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- Si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- Si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une [servitude de passage](#),
- Si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- Si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- Si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

### **Les règles concernant les jours**

#### **Qu'est-ce qu'un jour ?**

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

#### **Les exigences de réalisation pour les jours**

Les jours sont donc constitués par :

- Un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- Un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- Ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- Pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- Pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

**À savoir** : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

## PALETTE VEGETALE

## Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

### ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage de la vallée



#### HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

- |                                |                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - Aubépines -                  | Crataegus x monogyna                                     |
| - Amélanchier vulgaire         | - Amelanchier ovalis                                     |
| - Aulne à feuille en cœur -    | Alnus cordata                                            |
| - Aulne glutineux              | - Alnus glutinosa                                        |
| - Bouleau verruqueux -         | Betula verrucosa                                         |
| - Bourdaine -                  | Rhamnus frangula                                         |
| - Cerisier Sainte Lucie        | - Prunus mahaleb                                         |
| - Charme commun                | - Carpinus betulus                                       |
| - Chêne pédonculé -            | Quercus robur                                            |
| - Cormier                      | - Sorbus domestica                                       |
| - Cornouiller mâle -           | Cornus mas                                               |
| - Cornouiller sanguin -        | Cornus sanguinea                                         |
| - Coudrier (noisetier) -       | Corylus avellana                                         |
| - Erable champêtre -           | Acer campestre                                           |
| - Erable sycomore -            | Acer pseudoplatanus                                      |
| - Fusain d'Europe -            | Euonymus europaeus                                       |
| - Hêtre commun -               | Fagus sylvatica                                          |
| - Houx commun                  | - Ilex aquifolium                                        |
| - Merisier -                   | Prunus avium                                             |
| - Poirier sauvage -            | Pyrus pyraister (Possible de planter dans les prairies)  |
| - Pommier sauvage -            | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier                   | - Prunus spinosa                                         |
| - Sureau noir                  | - Sambucus nigra                                         |
| - Tilleul à petites feuilles - | Tilia cordata                                            |

## **ENTITE 2 – Un paysage humide en fond de vallée**

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide) :

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris -  | Chêne des marais                  |
| - Salix alba -         | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa      | - Aulne glutineux                 |
| - Saule blanc          | - Salix alba                      |
| - Saule cendré         | - Salix cinerea                   |
| - Saule des vanniers - | Salix viminalis                   |
| - Saule marsault -     | Salix caprea                      |



Plantes humides :

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| - Thypa angustifolia - | Massette              |
| - Iris pseudoacorus -  | Iris des marais       |
| - Lythrum salicaria    | - Salicaire           |
| - Juncus inflexus      | - Jonc courbé         |
| - Scirpus lacustris    | - Jonc des chaisiers  |
| - Carex acutiformis -  | Laîche des marais     |
| - Carex pseudocyperus  | - Laîche faux souchet |



### **ENTITE 3 – Le tissu rural de la commune**

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural.



#### **LES JARDINS PRIVES ET ESPACES PUBLICS**

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

##### **Haies taillées**

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus - | Charmes            |
| - Troène -           | Ligustrum vulgare  |
| - Lonicera -         | Lonicera nitida    |
| - Hêtre              | - Fagus sylvatica  |
| - Buis -             | Buxus sempervirens |



Charmille

Haie basse en mélange  
(Aubépines, ...)

Hêtre

#### ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| - Tilia                   | - Tilleul            |
| - Sophora japonica        | - Sophora            |
| - Betula utilis           | - Bouleau            |
| - Quercus robur           | - Chêne pédonculé    |
| - Amélanchier vulgaire    | - Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en cœur | - Alnus cordata      |
| - Bouleau verruqueux -    | Betula verrucosa     |
| - Charme commun           | - Carpinus betulus   |
| - Erable champêtre        | - Acer campestre     |
| - Hêtre commun -          | Fagus sylvatica      |
| - Merisier                | - Prunus avium       |
| - Poirier -               | Pyrus                |
| - Pommier                 | - Malus              |
| - Prunellier -            | Prunus spinosa       |

#### ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| - Prunellier        | - Prunus spinosa   |
| - Rosa rugosa       | - Rosiers sauvages |
| - Rosiers           |                    |
| - Erable champêtre- | Acer campestre     |
| - Chèvrefeuille -   | Lonicera nitida    |
| - Clématite         |                    |
| - Viorne obier      | - Viburnum opulus  |
| - Houx -            | Ilex aquifolium    |
| - Noisetiers -      | Corylus avellana   |
| - Troène -          | Ligustrum vulgare  |
| - Sureau            | - Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe - | Euonymus europaeus |
| - Seringat          | - Philadelphus     |
| - Géraniums vivaces |                    |
| - Buis -            | Buxus sempervirens |
| - Lilas             | - Syringa          |
| - Deutzia           | - Deutzia          |

- Hortensias



Hydrangea Annabelle



Haie libre en mélange

# **SALOUEL**

## **REVISION DU PLU**

### **Loi Paysage – L 151-19**

**Repérage des constructions présentant un intérêt particulier  
en termes de patrimoine architectural et urbain**

**Repérage des éléments remarquables  
en termes paysager**

**Loi Paysage** : la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages doit être intégrée au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, le travail de révision du Plan Local d'Urbanisme **"devra comporter les dispositions et règles nécessaires à une véritable maîtrise de l'évolution des paysages de la commune et les prescriptions nécessaires à la protection des plus remarquables ou sensibles d'entre eux."**

L'article L 110-1 du code de l'urbanisme rappelle que  
**"Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation"**

Autant si les monuments, les quartiers anciens, les espaces naturels, ou certains bois et forêts peuvent être aujourd'hui protégés par les documents d'urbanisme en tant qu'éléments du patrimoine commun, autant les paysages façonnés par l'homme, témoins d'une histoire en même temps que cadres de la vie quotidienne, étaient jusqu'à présent pas ou mal pris en compte. **Faute d'une prise de conscience, il suffit parfois de quelques années pour dégrader irrémédiablement un paysage lentement constitué de générations en générations.**

Avec la loi votée par le Parlement, les Paysages sont clairement, et pour la première fois, définis comme faisant partie du patrimoine, c'est à dire comme étant porteurs de l'identité des hommes et au-delà de la collectivité tout entière.

**"Désormais ce sera au PLU d'identifier et de protéger ces éléments du patrimoine. En conséquence, dès lors que le PLU les aura inventoriés, leur destruction ne sera possible qu'après une autorisation explicite du Maire."**

On entend par paysage, l'ensemble des richesses communales caractéristiques témoignant du mode de vie, de l'habitat et des activités de tradition industrielle, artisanale, agricole, forestière, ...

**ELEMENT BÂTI N°1****Contexte**

Ensemble de bâti homogène marquant la place entre la route de Rouen et la rue du 8 mai 1945

**Description****Type et implantation :**

Bâti traditionnel marquant l'alignement sur rue

**Façade :**

Maçonnerie en brique pleine ou maçonnerie enduite ou peinte.

**Ouvertures :**

Menuiseries en bois peint ou pvc.  
Porche avec grand portail bois

**Toitures :**

Couverture en tuile ou ardoise, faîtage parallèle à la rue.  
Lucarnes rampantes et cheminées en maçonnerie de briques pleines.

**Clôtures et plantations :**

Bâtiment à l'alignement, mur de clôture en maçonnerie

**Eléments à caractère dénaturant**

Menuiserie pvc

**Enjeux**

Préservation de la forme urbaine. Dans le cas de reconstruction ou de rénovation on veillera à s'insérer dans les caractéristiques identitaires : implantation sur rue et gabarit

Adresse : 2 à 114 rue du 8 mai 1945  
2 au 14 rue Ferdinand Buisson  
2 à 8 rue des moutiers



**ELEMENT BÂTI N°2****Contexte**

Ensemble de bâti homogène marquant la place entre la route de Rouen et la rue du 8 mai 1945

**Description****Type et implantation :**

Bâti traditionnel marquant l'alignement sur rue

**Façade :**

Maçonnerie en brique pleine ou maçonnerie enduite ou peinte.

**Ouvertures :**

Menuiseries en bois peint ou pvc.  
Porche avec grand portail bois

**Toitures :**

Couverture en tuile ou ardoise, faîtage parallèle à la rue.  
Lucarnes rampantes et cheminées en maçonnerie de briques pleines.

**Clôtures et plantations :**

Bâtiment à l'alignement, mur de clôture en maçonnerie

**Eléments à caractère dénaturant**

Menuiserie pvc

Adresse : 1 à 103 Route de Rouen

**Enjeux**

Préservation de la forme urbaine. Dans le cas de reconstruction ou de rénovation on veillera à s'insérer dans les caractéristiques identitaires : implantation sur rue et gabarit



**ELEMENT BÂTI N°3**

**Contexte**

Ensemble de bâti homogène marquant la place entre la rue Pasteur et la rue Jaurès

**Description**

**Type et implantation :**

Bâti en retrait d'alignement sur rue

**Façade :**

Maçonnerie en brique pleine

**Ouvertures :**

Menuiseries en bois peint ou pvc avec encadrement béton

**Toitures :**

Couverture en tuile, faitage parallèle à la rue.

**Clôtures et plantations :**

Mur de clôture en béton

**Eléments à caractère dénaturant**

Menuiserie pvc

**Enjeux**

Préservation de la forme urbaine et architecturale. Dans le cas de reconstruction ou de rénovation on veillera à s'insérer dans les caractéristiques identitaires : implantation sur rue et gabarit, préservation de la clôture



Adresse : 8 à 48 rue Jaurès

**ELEMENT BÂTI N°4****Contexte**

Ensemble de bâti homogène marquant la place entre la rue Pasteur et la rue Jaurès

**Description****Type et implantation :**

Bâti traditionnel marquant l'alignement sur rue

**Façade :**

Maçonnerie en brique pleine ou maçonnerie enduite ou peinte.

**Ouvertures :**

Menuiseries en bois peint ou pvc.  
Porche avec grand portail bois

**Toitures :**

Couverture en tuile ou ardoise, faitage parallèle à la rue.  
Lucarnes rampantes et cheminées en maçonnerie de briques pleines.

**Clôtures et plantations :**

Bâtiment à l'alignement, mur de clôture en maçonnerie

**Eléments à caractère dénaturant**

Menuiserie pvc

**Enjeux**

Préservation de la forme urbaine. Dans le cas de reconstruction ou de rénovation on veillera à s'insérer dans les caractéristiques identitaires : implantation sur rue et gabarit

Adresse : 1 à 87 rue Pasteur

Parcelles cadastrales n° : 19-20



## ELEMENT BÂTI N°5

### **Contexte**

Maison en retrait d'alignement (R+1+C ) et annexe en accroche sur le bâtiment principal.

### **Description**

#### Type et implantation :

Maison avec dépendances en retrait d'alignement sur rue.

#### Façade :

Maçonnerie en brique pleine modénature de brique et pierre

#### Ouvertures :

Menuiseries en bois peint

#### Toitures :

Bâtiment principal : Couverture en ardoise, faîtage parallèle à la rue. Cheminée et lucarne

#### Clôtures et plantations :

Jardin arboré

#### Eléments à caractère dénaturant

Clôture,

### **Enjeux**

Préservation de la forme architecturale



Adresse : 45 rue Ernest Cauvin

**ELEMENT BÂTI N°6****Contexte**

Maison en retrait d'alignement (R+1+C ) et annexe en accroche sur rue.

**Description****Type et implantation :**

Maison en retrait d'alignement sur rue avec dépendance sur rue.

**Façade :**

Maçonnerie en brique pleine modénature de brique et pierre

**Ouvertures :**

Menuiseries en bois peint

**Toitures :**

Bâtiment principal : Couverture en ardoise, faitage parallèle à la rue. Cheminée et lucarne

Bâtiment sur rue : tuile

**Clôtures et plantations :**

Jardin arboré

**Eléments à caractère dénaturant**

Clôture,

**Enjeux**

Préservation de la forme architecturale



Adresse : 71 route de Conty

## ELEMENT PAYSAGER 7

### **Places communales**

#### Contexte

La commune de Salouël s'articule autour de vastes places vertes avec des alignements d'arbres sur le pourtour

#### Description

##### Occupation du sol :

Herbe et stationnement

##### Impact visuel :

Les arbres marquent la rue et la composition urbaine.

#### Enjeux

Préserver la structure végétale et urbaine

Élément végétal identitaire et structurant de la commune.

Ces places doivent rester inconstructibles (sauf équipements publics)



## ELEMENT PAYSAGER 8

### **Espace vert communal**

#### Contexte

Cet ensemble paysager accueille des jeux ou des espaces verts publics

#### Description

##### Occupation du sol :

Herbe et jeux

##### Impact visuel :

Les arbres marquent la rue et la composition urbaine.

#### Enjeux

Préserver la structure végétale et urbaine  
Élément végétal identitaire et structurant de la commune

