



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CYSOING

Modification simplifiée n°2

Règlement écrit

Janvier 2025

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 24/02/2025**

Le président :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	10
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>12</i>
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>12</i>
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>14</i>
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	15
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>16</i>
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>17</i>
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>17</i>
a. EMPRISE AU SOL.....	17
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	18
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	19
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	20
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>22</i>
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	22
b. CLOTURES.....	23
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	24
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	<i>25</i>
4. <i>Stationnement.....</i>	<i>25</i>
III. <i>Équipements et réseaux.....</i>	<i>27</i>
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>27</i>
a. ACCES	27
b. VOIRIE.....	28
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>28</i>
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	28
b. ASSAINISSEMENT	28
c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	29
d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	29
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	30
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	<i>31</i>
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>31</i>
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>32</i>
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	33
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>33</i>
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>34</i>
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>34</i>
a. EMPRISE AU SOL.....	34
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	35
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	36
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>37</i>
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	37
b. CLOTURES.....	38
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	39
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	<i>39</i>
4. <i>Stationnement.....</i>	<i>42</i>

III. Équipements et réseaux.....	44
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	44
a. ACCES	44
b. VOIRIE.....	44
2. Desserte par les réseaux	45
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	45
b. ASSAINISSEMENT	45
c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	46
d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	46
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	47
I. Usage des sols et destination des constructions.....	48
1. Destinations et sous-destinations.....	48
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	48
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	48
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	49
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	51
a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	51
b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	51
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	52
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
b. CLOTURES.....	53
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	53
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	54
III. Équipements et réseaux.....	55
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	55
a. ACCES	55
b. VOIRIE.....	55
2. Desserte par les réseaux	56
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	56
b. ASSAINISSEMENT	56
c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	57
d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	57
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	58
I. Usage des sols et destination des constructions.....	59
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	59
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	59
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	59
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	61
a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	61
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	61
b. CLOTURES.....	62
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	62
III. Équipements et réseaux.....	63
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	63
a. ACCES	63
b. VOIRIE.....	63
2. Desserte par les réseaux	64
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	64
b. ASSAINISSEMENT	64
c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	65
d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	65
LEXIQUE.....	66
I. Destinations et sous-destinations.....	67

II. Définitions et schémas explicatifs	70
1. Annexes et extensions	70
2. Accès et voirie	71
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
5. Emprise au sol des constructions	77
6. Hauteur maximale des constructions	78
7. Espaces libres et plantations	80
8. Clôtures	80
III. Liste des essences locales autorisées	81
IV. Mode de calcul du coefficient de biotope par surface	82

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ».

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

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

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

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

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

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

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

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

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/ D'après l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Le zonage est scindé en 2 planches, pour plus de clarté :

1 - une planche reprenant uniquement le **découpage du territoire en zones (U, 1AU, A et N) et en sous-secteurs.**

2 - une planche reprenant les **prescriptions** réglementaires liées aux outils de protection et à la prise en compte des risques. Elle fait apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les linéaires de diversité commerciale**, le long desquels le commerce de détail et de proximité doit être protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les zones inondées constatées**,
- ✓ **Les zones couvertes par le PPRi de la Vallée de la Marque**,
- ✓ **Le périmètre de risque d'effondrement de Cavité**, au sein duquel il est vivement recommandé de procéder à des études de sol et de sous-sol pour s'assurer de la stabilité du terrain et des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- ✓ **Le périmètre de protection des ABF autour des bâtiments classés monuments historiques**,
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Il est conseillé de procéder à des études visant à s'assurer de la stabilité du sol et du sous-sol du terrain et des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe.
- Le risque inondation et coulées de boue (Zones inondées constatées).
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- La présence de sites potentiellement pollués.
- Le passage de lignes électrique Haute Tension.
- Un plan d'exposition au bruit (aérodrome de Lille Lesquin).
- Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Marque.
- Le classement de la Plaine de Bouvines.

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

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

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

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- un secteur Ua, qui correspond au centre-ville, à vocation mixte et à typologie de bâti traditionnelle,
- un secteur Ub, qui correspond à un secteur à vocation résidentielle ou d'équipement, de densité moyenne à élevée,
- un secteur Uc, qui correspond à des secteurs principalement résidentiels, de densité faible,
- un secteur Ue, dédié au développement des activités économiques et grands équipements,
- un secteur Uh, dédié aux équipements de loisirs.

Rappel :

La zone U est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des sièges d'exploitation agricole dont un classé ICPE ;
- des sites potentiellement pollués. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol et d'éliminer tout risque de pollution avant tout aménagement, construction ou installation.
- un risque d'effondrement de cavité. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain et de celle des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des éléments ponctuels et périmètres de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- une protection d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en secteur Ua ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19, ni aux abords des monuments historiques.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En secteurs Ua, Ub et Uc sont autorisées :

Destination	Sous-destination	Sous condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Ue :

Destination	Sous-destination	Sous condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	x

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uh, sont autorisés :

Destination	Sous-destination	Sous condition(s)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions énoncées dans le tableau des destinations et sous-destinations au chapitre I.1, sont interdits les usages et occupations du sol suivants :

- 1) Excepté en Ue, la création d'établissements à usage ou destination d'activité industrielle ;
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 4) Excepté en Ue, la création d'établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune et les baraquements de type précaire démontables,
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 9) Uniquement en secteur Uc, sont interdites les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m².

10) Uniquement dans les secteurs couverts par le PPRi, et en ZIC (Zones Inondées Constatées) sont interdits :

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

En Zone inondée constatée, toute nouvelle construction est interdite, excepté les annexes et extensions des bâtiments existants, sous les conditions définies à l'article suivant.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

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

En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

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

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

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. En cas d'impossibilité technique ou faute de place sur l'unité foncière, une compensation doit être prévue sur la même unité foncière par la mise en place de toiture(s) végétalisées ou de mur(s) végétalisés d'une surface au moins équivalente à celle précédemment occupée par les boisements ou haies abattues. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les destinations ou sous-destinations définies dans le chapitre I.1 doivent, pour certaines, répondre aux conditions suivantes pour être autorisées :

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

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sauf en Zone inondée constatée, sont admises sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

En Ue et Uh :

La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.

En Ue :

Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.

En Ua, Ub et Uc :

L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU à condition :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Dans les secteurs couverts par le PPRI et dans les Zones Inondées Constatées :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.
- toute reconstruction après destruction partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue, sous réserve d'observer une réhausse de 20 Cm du premier niveau de plancher par rapport au niveau de la voie.
- les annexes et les extensions des bâtiments existants auront une limite d'emprise au sol fixée à 30% de la surface de la construction principale.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Dans les rues identifiées au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit de manière à préserver l'offre commerciale du centre-ville.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas de construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m².

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Limite d'emprise au sol	60% excepté pour les commerces, artisanat et bureaux	45%	25%	80%	60%

Si la limite d'emprise au sol est d'ores et déjà atteinte, les extensions et annexes sont possibles, mais leur emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de celle du bâtiment existant.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, pour lesquelles une tolérance d'1 mètre s'appliquera.

Une tolérance peut être admise pour les travaux d'isolation par l'extérieur.

La hauteur des extensions doit se limiter à la hauteur au faitage ou au point le plus haut du bâtiment principal.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Hauteur relative	R+2 / R+1+combles	R+1+combles	R+1 : R+combles	-	-
Hauteur absolue	10m	9m	8m	12m (hors acrotère)	15m
Toiture terrasse	8.5m		6m		
Annexes	3,2m		5m		

Dispositions particulières pour le secteur du centre (OAP Notre Dame et Multimat)

La hauteur absolue et la hauteur des toitures terrasses peuvent être majorées si le projet propose un parking semi-enterré afin de dissimuler les stationnements. Dans ce cas, le projet devra respecter un gabarit R+2 au-dessus de ce parking en zone Ua et R+1+combles en Ub

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3.2m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

Les annexes et extension doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté en cas de construction existante qui ne répond pas aux règles d'implantation définies dans le présent règlement et excepté pour les carports.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
A l'alignement ou à limite en tenant lieu	x	x			
soit en observant un retrait minimum depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu		X 5m	X 5m	X10m	X5m
En cas de dent creuse, recul identique à l'une des deux constructions voisines	x	x			

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.
- Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes de moins de 12m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci. En zone Ue, ce recul sera de 6 mètres pour les constructions et les clôtures.

○ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

- **En zone Ua :**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).

Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Au-delà de la bande de 15m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:

Les constructions sont autorisées à :

- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).
- s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

- **En zone Ub :** les constructions devront s'adapter aux constructions voisines et au tissu local

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Au-delà de la bande de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres.

- **En zone Uc :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

- **En zone Ue :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

- **En zone Uh :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

○ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives non latérales (fond de parcelle)**

- Pour les zones Ua, Ub, Uc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

3) Façades :

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En teinte dominante, les murs de façade quel que soit le matériau utilisé, doivent respecter les teintes avoisinantes, dans la palette des beige, gris et rouge. Le blanc pur et le noir sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

La forme en arceaux des ouvertures existantes doit être préservée.

Les coffrets électriques doivent être intégrés dans la façade ou la clôture.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4) Toitures :

Les toitures à pente unique ne sont autorisées qu'en cas d'extension ou d'annexe accolée à un bâtiment principal.

A l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine, les toitures à pente dissymétrique sont interdites.

Les toitures doivent s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement urbain existant pour les secteurs Ua, Ub et Uc.

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

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

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

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

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Pour les clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul¹ :

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 1,6 mètres à partir du sol naturel.

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits. Le dispositif à claire-voie en lames verticales devra être constitué au minimum de 50% de vide.

- Les murs bahuts sont autorisés dans la limite de 0.60 mètres à partir du sol naturel (sauf pour permettre ponctuellement l'intégration des coffrets technique) Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Pour les clôtures en limites séparatives² :

¹ Cf. schéma explicatif au lexique

² Cf. schéma explicatif au lexique

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement à partir de la façade arrière de la construction et ne peuvent excéder 4m de longueur. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

Exemples de clôtures à privilégier :



Exemples de clôtures à proscrire :



En zones inondées constatées, secteurs concernés par un risque de remonté de nappe (aléa fort à nappe sub-affleurante), **les clôtures devront être hydrauliquement neutres (pas de plaque béton en soubassement).**

Un traitement spécifique anti-bruit pourra être envisagé au cas par cas, sur présentation d'un projet de qualité et respectueux du paysage. Selon la localisation de la construction, il pourra être demandé une étude acoustique justifiant le niveau sonore.

C. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences locales est imposée et les résineux persistants seront évités (cf. liste des essences annexée au PLU).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces hors voirie, bâtis et non aménagés en aire de stationnement devront être plantés, engazonnés ou aménagés en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

En cas de création de nouvelle aire de stationnement de plein-air de plus de 200m² qui ne sont pas couvertes par des ombrières solaires ou photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même. A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m de rayon en Ua et Ub, 300 m de rayon en Uc, dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

B. Dispositions particulières aux nouvelles constructions :

Destination	
HABITATION	
Logements	1 place minimum par logement en Ua, 2 places minimum par logement en Ub et Uc. 1 place visiteur par tranche de 2 logements 5 places vélo par tranche de 10 logements
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants...)	1 place pour 5 lits.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé. Il n'est pas fixé de règle pour les commerces en secteur Ua.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	3 places minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m² de surface de plancher.
AUTRE ACTIVITE DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher, même incomplète (2 places si 160 m²).

C. Dispositions particulières aux changements de destination des constructions existantes :

Destination	
HABITATION	
Logements	1 place minimum par logement.
Logements locatifs sociaux	Non réglementé.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	

Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

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

b. VOIRIE

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

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

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse » limitée à un seul lot.

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements individuels.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportée de l'absence de risque.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la Zone

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

Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces services et aux activités peu nuisantes.

Le secteur 1AUe est spécifiquement dédié à l'extension de la zone d'activités économiques Ue, au nord de la ville.

Le secteur 1AUh est spécifiquement dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Rappel :

La commune, y compris les zones 1AU peuvent être concernés par des risques, listés au début du présent règlement.

Plus spécifiquement, le secteur 1AUh et une partie de zone 1AU rue Demesmay se trouvent dans le périmètre de classement de la plaine de Bouvines.

Une partie des zones 1AU à destination principale d'habitat se situe dans le périmètre des abords des monuments historiques.

La zone 1AU au sud de la rue Waldeck Rousseau, à proximité de la voie ferrée est concernée par une zone à dominante humide du SDAGE. Une partie (ou plus) présente des caractéristiques humides, qu'il convient de prendre en compte dans les aménagements futurs afin d'appliquer le précepte « éviter, réduire, compenser ».

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

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et cours d'eau), et des chemins protégés au titre du L.151-38 du CU.

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

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En 1AU sont autorisés :

Destination	Sous-destination	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
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	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En 1AUe sont autorisés :

Destination	Sous-destination	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	
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	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En 1AUh sont autorisés :

Destination	Sous-destination	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
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	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions énoncées dans le tableau des destinations et sous-destinations au chapitre I.1, sont interdits les usages et occupations du sol suivants :

1) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 3) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 4) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- 6) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune et les baraquements de type précaire démontables.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les destinations ou sous-destinations autorisées dans le chapitre I.1 doivent, pour certaines, répondre aux conditions suivantes pour être autorisées :

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

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

En 1AUe :

La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.

Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

En zone 1AU, y compris en zone 1AUh, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière, excepté en secteur 1AUe, où elle est limitée à 80% de l'unité foncière.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les bâtiments conformes à la RT 2020 peuvent atteindre une hauteur supérieure à celle réglementées ci-après, dès lors qu'ils s'intègrent de manière qualitative à l'environnement immédiat.

	1AU	1AUe	1AUh
Hauteur relative	-	-	-
Hauteur absolue	10m	12m	12m

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3.2m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

Les annexes et extension doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté pour les carports.

Les garages doivent obligatoirement observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations	1AU	1AUe
Alignement	x	
Recul de 5m minimum	x	
Recul de 10m minimum		x

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

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

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Types d'implantations	1AU	1AUe
En limite séparative	x	
Recul d'au moins la moitié de la hauteur absolue de la construction (H/2) sans être inférieur à 3m.	x	
Recul d'au moins la moitié de la hauteur absolue de la construction (H/2) sans être inférieur à 5m.		x

e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

3) Façades :

En teinte dominante, les murs de façade quel que soit le matériau utilisé, doivent respecter les teintes avoisinantes, dans la palette des beige, gris et rouge. Le blanc pur et le noir sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les coffrets électriques doivent être intégrés dans la façade ou la clôture.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4) Toitures :

Les toitures à pente unique ne sont autorisées qu'en cas d'extension ou d'annexe accolée à un bâtiment principal.

A l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine, les toitures à pente dissymétrique sont interdites.

Les toitures doivent s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement urbain existant.

b. CLOTURES

Pour les clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul³ :

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 1,6 mètres à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits. Le dispositif à claire-voie en lames verticales devra être constitué au minimum de 50% de vide.
- Les murs bahuts sont autorisés dans la limite de 0.60 mètres à partir du sol naturel (sauf pour permettre ponctuellement l'intégration des coffrets technique). Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Pour les clôtures en limites séparatives⁴ :

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.
- Les clôtures peuvent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement à partir de la façade arrière de la construction et ne peuvent excéder 4m de longueur. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

³ Cf. schéma explicatif au lexique

⁴ Cf. schéma explicatif au lexique

Exemples de clôtures à privilégier :



Exemples de clôtures à proscrire :



C. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences locales est imposée et les résineux persistants seront évités (cf. liste des essences annexée au PLU).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces hors voirie, bâtis et non aménagés en aire de stationnement devront être plantés, engazonnés ou aménagés en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

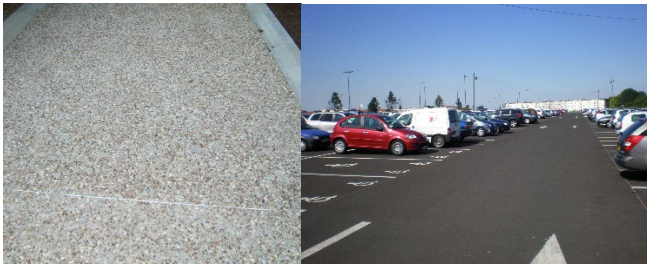
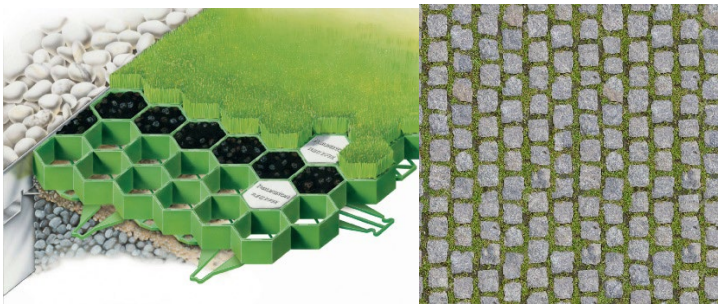
Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0.5 est imposé pour toute opération d'ensemble de plus de 2000m². Il s'applique aux parcelles privées mais aussi aux espaces ouverts au public (voiries, stationnement, espaces verts).

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

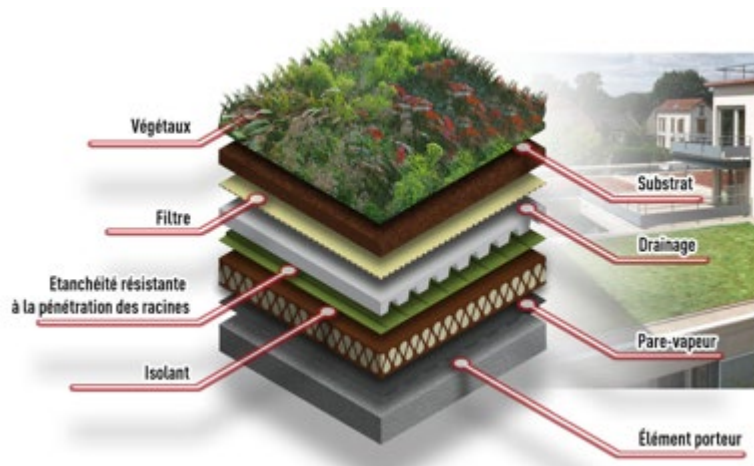
$$CBS = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$$

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et perméable à l'air ou à l'eau		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3

Toiture végétalisée



0.4

Les aires de stationnement de plein-air de plus de 200m² qui ne sont pas couvertes par des ombrières solaires ou photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. Les aires de stationnement ouvertes au public seront végétalisées ou hydrauliquement neutres.

4. Stationnement

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

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

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En 1AUe et 1AUh, le nombre de places de stationnement devra être adapté au nombre d'emplois, aux potentiels visiteurs et aux véhicules de livraison.

En 1AU :

Destination	
HABITATION	
Logements	2 places minimum par logement 2 places visiteur par tranche de 5 logements 5 places vélo par tranche de 10 logements
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants...)	1 place pour 5 lits.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	3 places minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.

AUTRE ACTIVITE DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE

Bureau

1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher, même incomplète (2 places si 160 m²).

Sauf en 1AUe, les espaces de stationnement de plein-air seront réalisés avec des matériaux qui favorisent l'infiltration des eaux.

Exemples de revêtements à privilégier :



III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

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

b. VOIRIE

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

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

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une

extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse » limitée à un seul lot.

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements individuels.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportée de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE
TELEDISTRIBUTION*

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

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone agricole destinée au développement de l'activité agricole.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Ap, zone Agricole protégée, où l'intégration paysagère des constructions devra être soignée (périmètre de protection de la Plaine de Bouvines) ;
- un sous-secteur Azh, qui reprend les espaces agricoles potentiellement humides (zones à dominante humide du SDAGE).

Rappel

La zone A est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- un risque d'effondrement de cavité. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain et de celle des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- un aléa fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU ;

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Dans toute la zone agricole, sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Sont également interdits :

- les habitats légers de loisirs,
- le stationnement de caravanes.

Dans le secteur Azh, sont également interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,

- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation.
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés.
- les caves et sous-sols.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

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

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.
L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales.

En Zone inondée constatée, toute nouvelle construction est interdite, excepté les annexes et extensions des bâtiments existants, sous les conditions définies à l'article suivant.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sauf en secteurs Azh et Aj sont admis sous conditions :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole parce qu'elles nécessitent la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon inférieur à 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) **Sauf en secteur Ap**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les clôtures, si elles sont végétalisées ou hydrauliquement neutres.

7) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 30m de tout point du bâtiment principal ;
- Une seule extension et une seule annexe autorisée par unité foncière.

Dans le secteur Azh, sont uniquement autorisés, sous réserve de respecter les règles établies par le PPRI de la Marque :

1) les clôtures végétalisées composées d'essences végétales locales.

2) L'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m².

3) Les nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol ne dépasse pas 500 m².

4) L'extension et les annexes des habitations existantes dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 30m de tout point du bâtiment principal ;
- Une seule extension et une seule annexe autorisée par unité foncière ;
- que les annexes soient réhaussées d'au moins 20cm par rapport au sol naturel.

Dans le secteur Aj, sont uniquement autorisés :

- les équipements sportifs ou de loisirs ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4m.

En Zone Inondée Constatée :

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

Les règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique.

Destination :	A	Ap
Bâtiment agricole	12 m	7 m
Habitation	7 m	4 m
Commerces et activités de services		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	12 m	7 m

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD955 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD90
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

3) Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 25 m des zones à vocation urbaine (U et AU) et de la construction d'habitation la plus proche, sauf s'il s'agit d'un siège d'exploitation.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

Les bâtiments et toitures réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée. L'aspect bois sera à privilégier.

En secteur Ap, les constructions et installations devront présenter un aspect hautement qualitatif. Les matériaux d'aspect plaque béton ou bardage métallique sont interdits.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

En secteurs Ap, Aj et Azh, les clôtures doivent être hydrauliquement neutres. Les murs pleins sont interdits. Les clôtures occultantes sont à proscrire au profit des dispositifs à claire voie.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes, ou en cas de gêne à l'activité agricole en place ou à son développement. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

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

b. VOIRIE

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

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

2) Les voies en impasse à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportée de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE
TELEDISTRIBUTION*

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

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Néant.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels à enjeux environnementaux.

La zone N comprend un sous-secteur Nzh, qui correspond aux zones potentiellement humides (zones à dominante humide du SDAGE).

Elle comprend également un sous-secteur Ns, qui correspond à une activité hippique existante.

Rappel

La zone N est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des espaces boisés protégés ou à recréer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- un aléa fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU ;

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article b..

En sus, en secteur Nzh, sont interdits :

- les habitats légers de loisirs,
- le caravanning,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

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

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1) Les clôtures, si elles sont végétalisées et composées d'essences végétales locales ou hydrauliquement neutres.

2) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 50 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 20 m de tout point du bâtiment principal.

3) Les exhaussements ou affouillements indispensables à la réalisation des constructions autorisées ou à la gestion des risques d'inondations.

4) Les structures légères nécessaires au tourisme et/ou aux loisirs ou à l'abri des animaux.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

6) Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

7) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

8) Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des milieux naturels et à l'accueil du public, dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones et la biodiversité.

Seulement en secteur Ns, la création, l'extension ou la transformation de bâtiments liés à l'activité existante, qu'elle soit considérée agricole ou non, à condition que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 400 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 6m ;
- elles soient implantées sur l'unité foncière et à moins de 100 m de tout point du bâtiment principal.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les extensions et les annexes doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie.
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie.
- 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie.
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- Aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier ».

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour les extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans les dents creuses.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

L'aspect métallique est interdit.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures occultantes sont à proscrire au profit des dispositifs à claire voie.
La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

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

b. VOIRIE

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

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

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportée de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE
TELEDISTRIBUTION*

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

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Néant.

LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction «commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: 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.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: 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.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs (à titre indicatif et illustratif – se reporter au règle du zonage pour connaître les règles propres à la parcelle)

1. Annexes et extensions

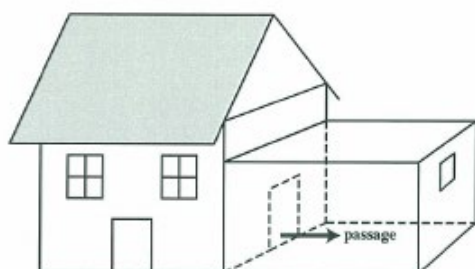
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

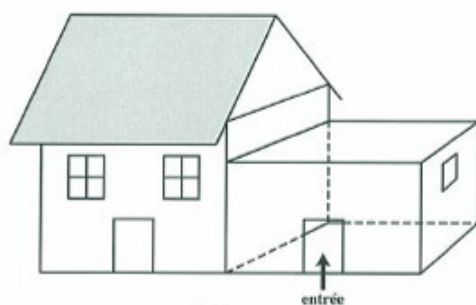
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale.

**ANNEXE**

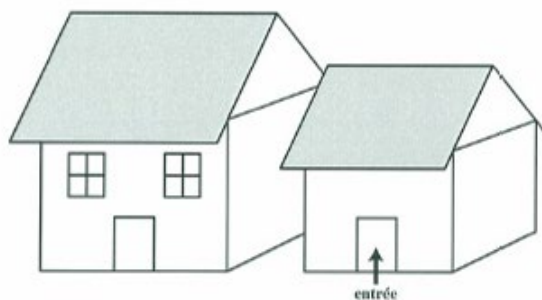
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.

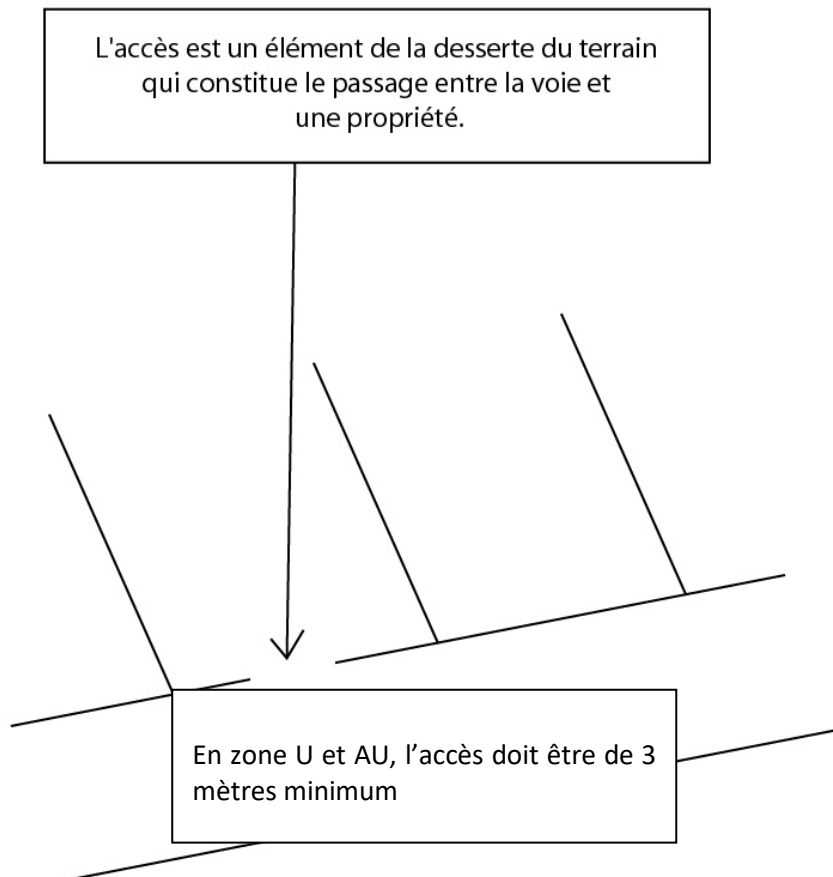


ou



2. Accès et voirie

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



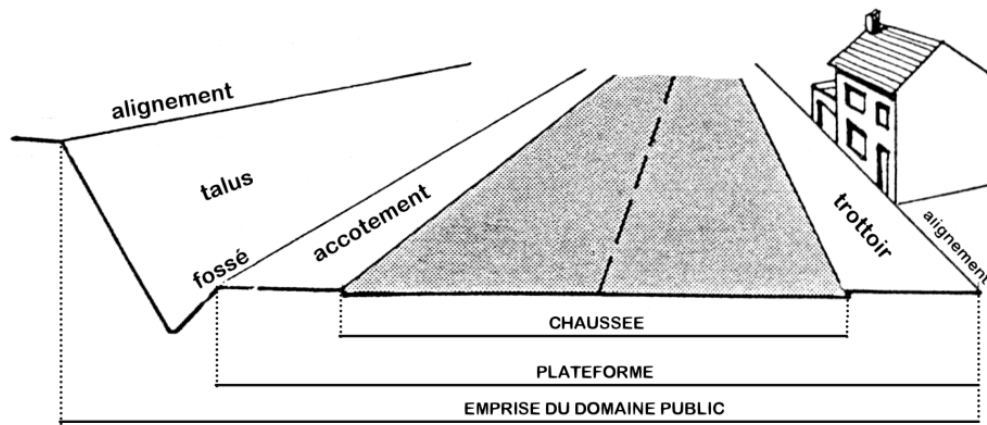
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Possibilité de réglementer le recul du garage à 6m.

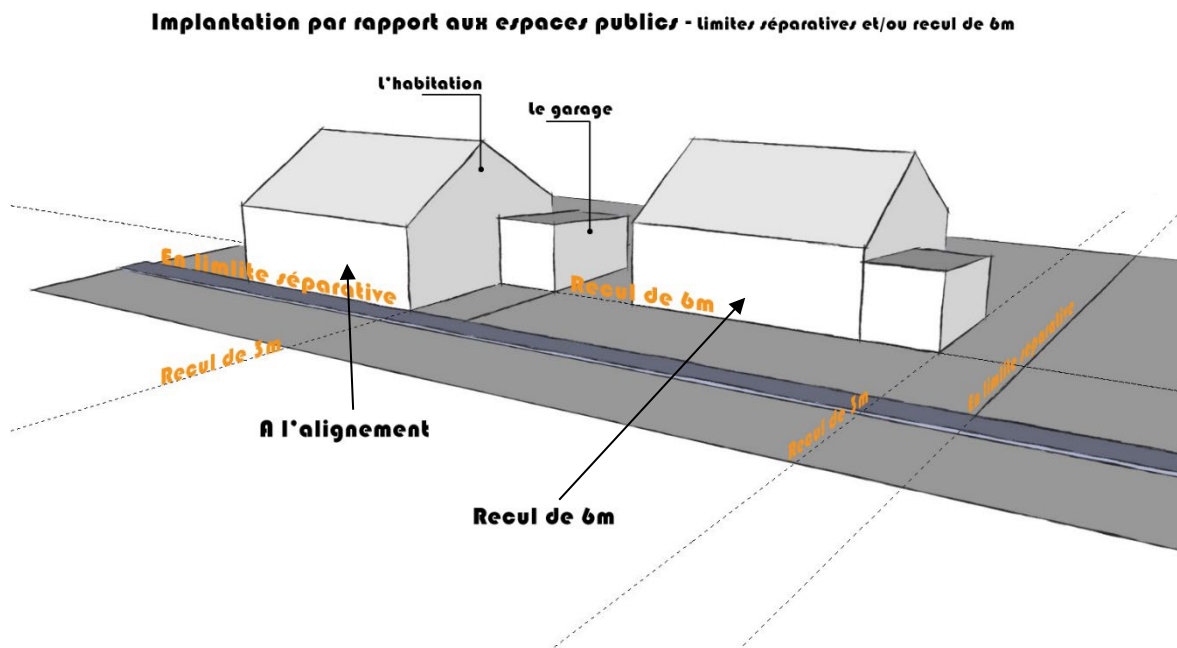
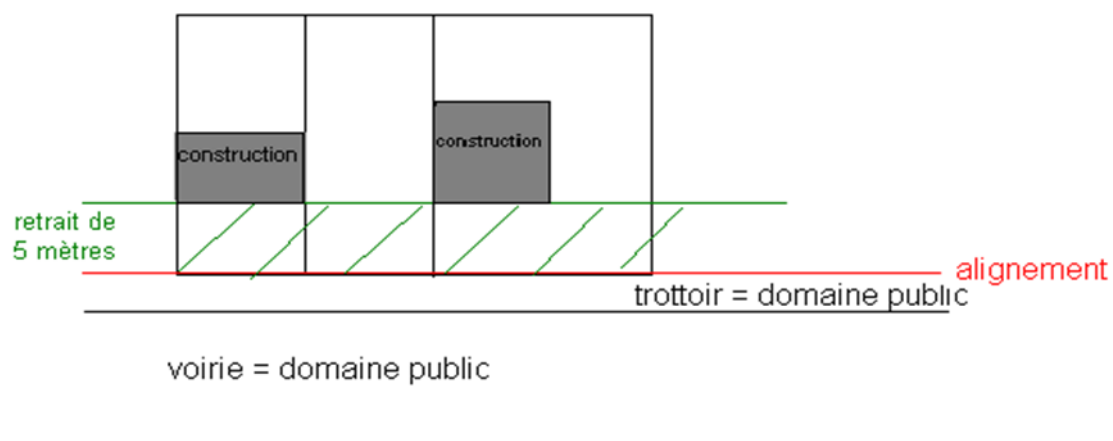


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



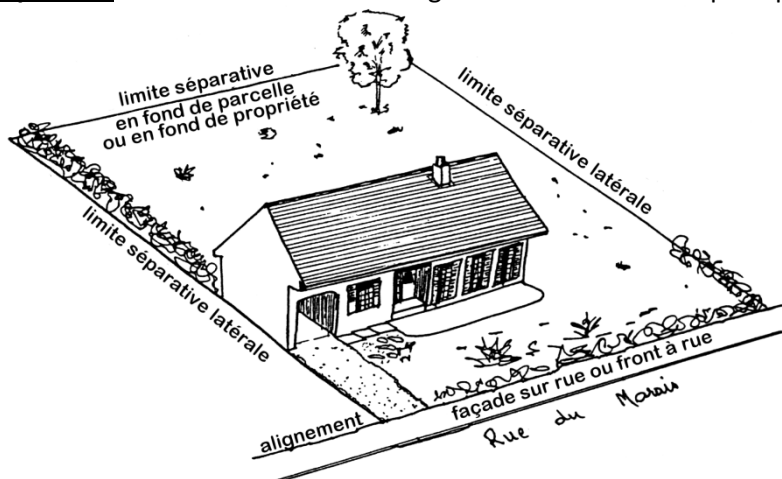
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m

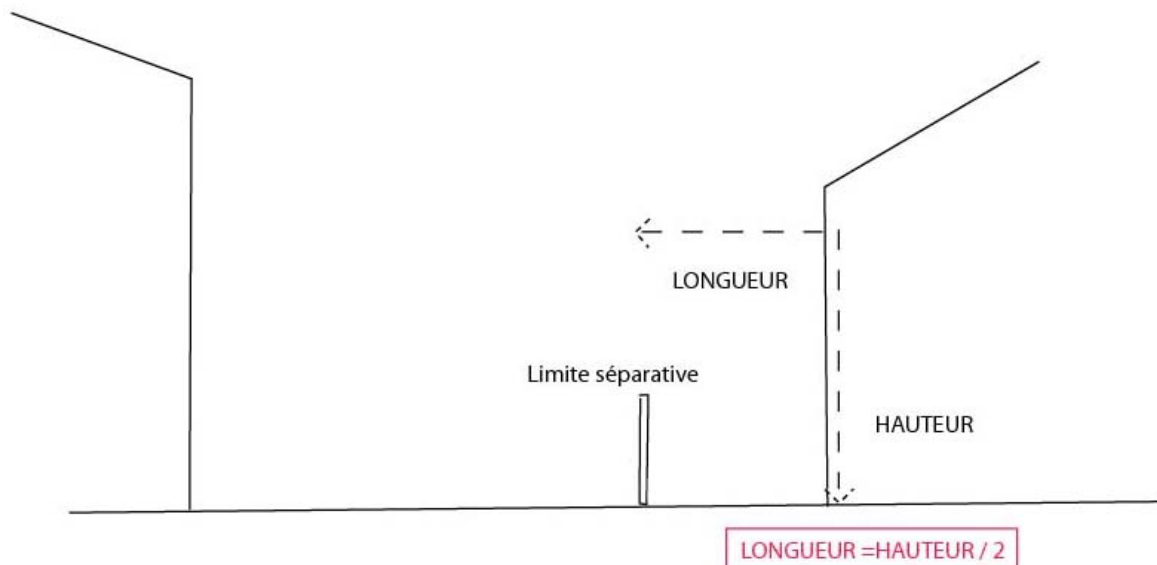
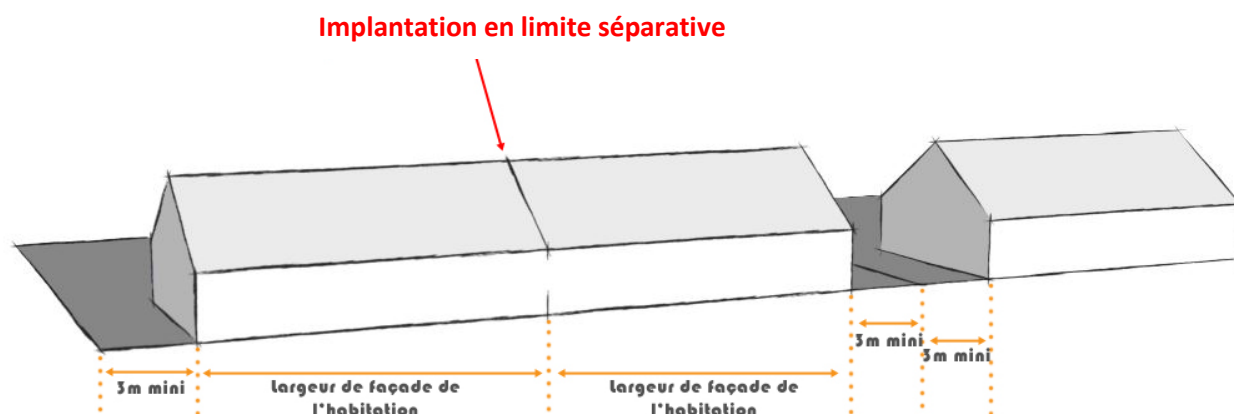


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



Implantation avec un retrait de 3m

Ouverture principale d'une façade : ouverture de plus de 2m² créant une vue droite (c'est-à-dire une vision directe sur la propriété voisine lorsque l'on se place dans l'axe d'ouverture et que l'on regarde droit devant soi sans se pencher).

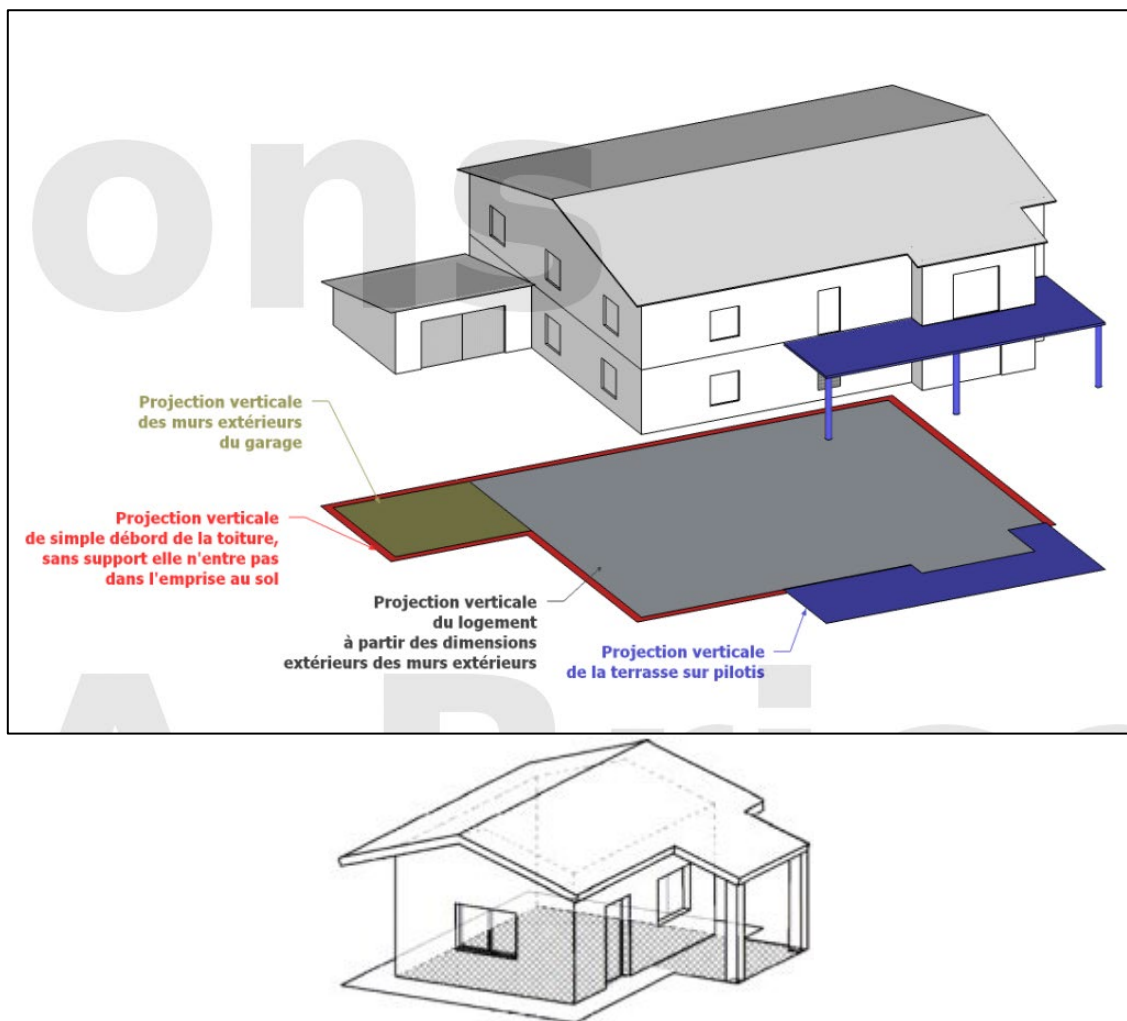
5. Emprise au sol des constructions

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



6. Hauteur maximale des constructions

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :

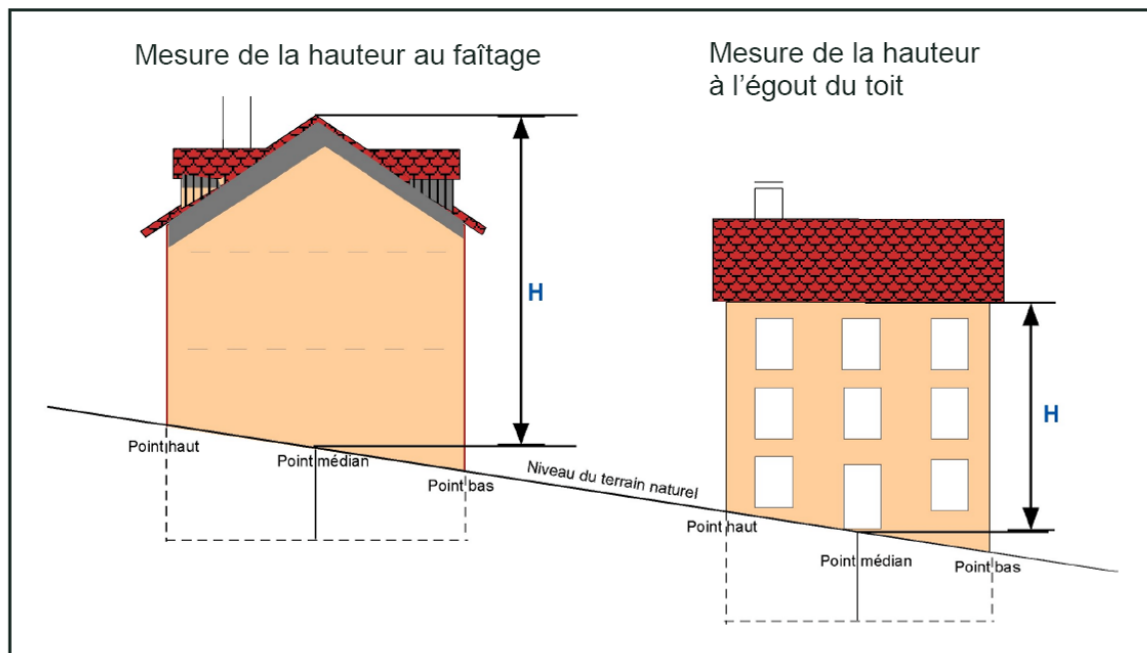
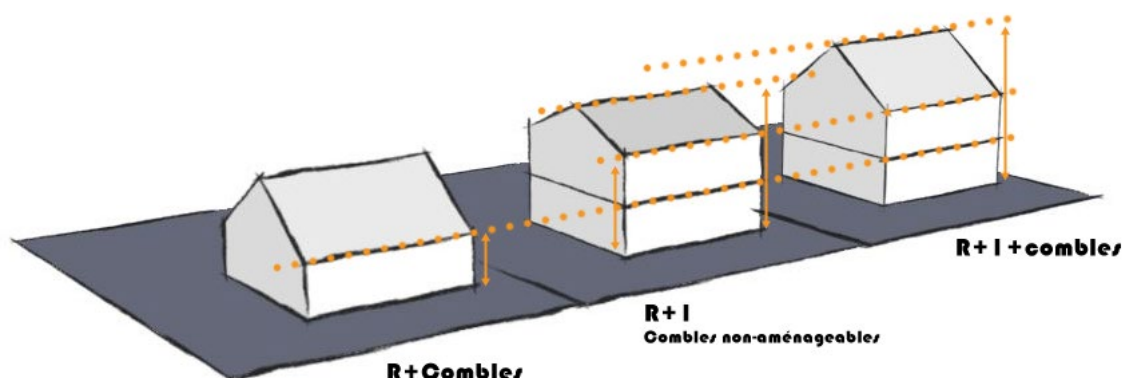
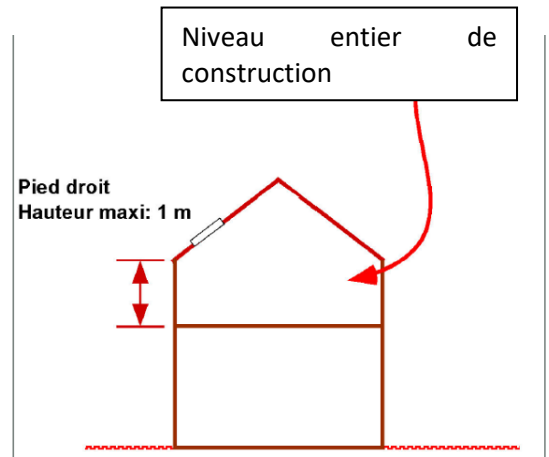
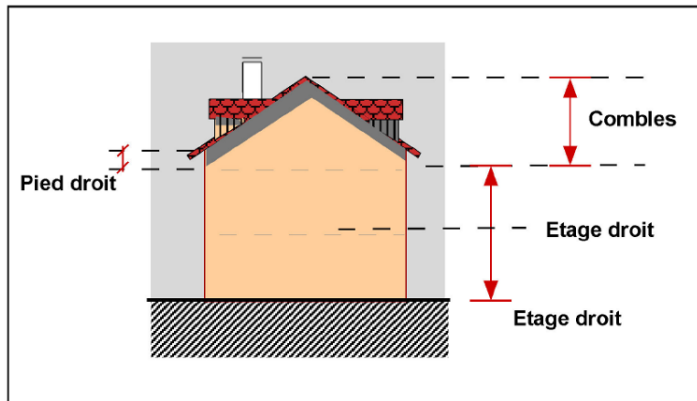


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



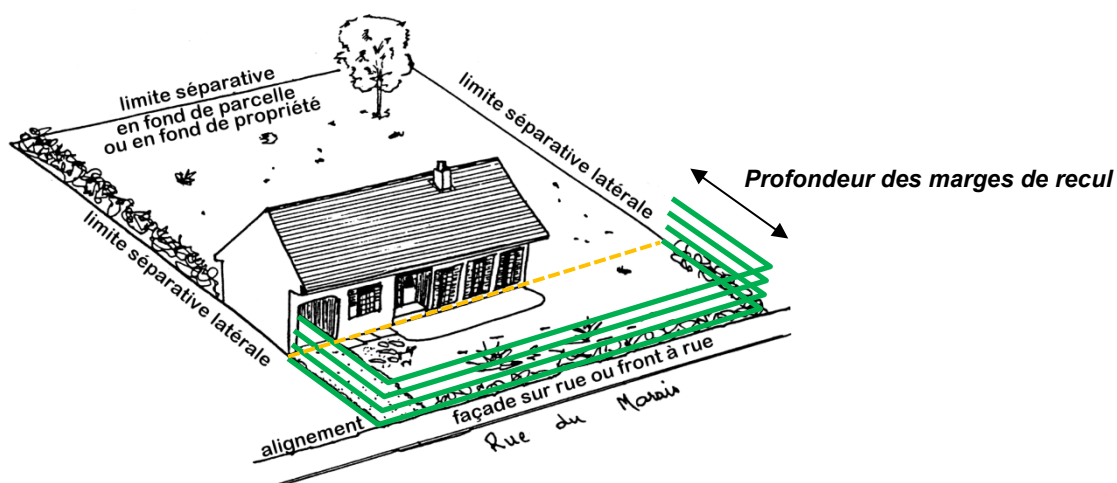
7. Espaces libres et plantations

Arbre de haute tige : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

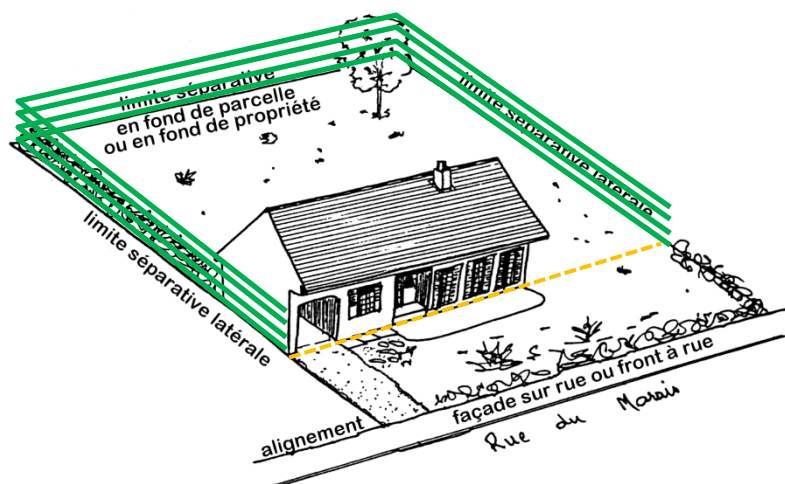
Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions.

8. Clôtures

Clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul :



Clôtures en limites séparatives :



III. Liste des essences locales autorisées

Une liste d'essences végétales locales est annexée au présent règlement.

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

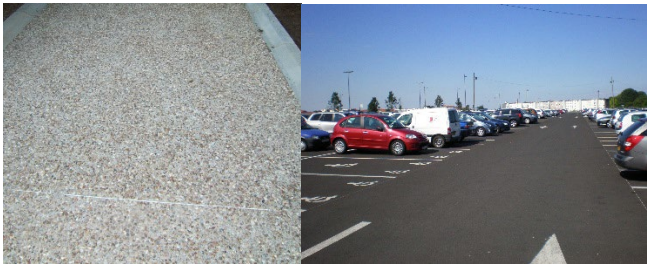
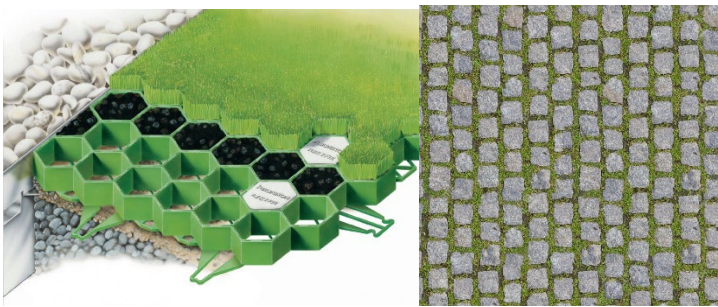
Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.

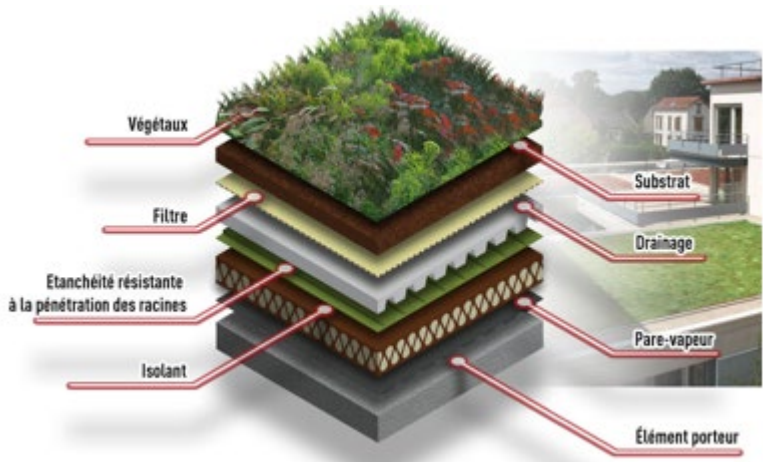
IV. Mode de calcul du coefficient de biotope par surface

Le CBS est la Surface éco-aménagée / Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle).

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3

Toiture végétalisée		0.4
---------------------	--	-----

Par exemple, pour une parcelle privative de 1000m², le CBS étant limité à 0.5 en zone 1AU :

La surface bâtie et/ou imperméabilisée (surface goudronnée/bétonnée par exemple) ne pourra excéder 500m² (1000 – 500 de surface éco-aménagée), sauf si le pétitionnaire compense par la mise en place de toiture végétalisée ou de mur végétalisé. Si le/les bâtiments et/ou les surfaces imperméabilisées atteignent une surface (au sol) de 500m² et qu'aucune compensation n'est prévue, le reste de la parcelle devra être aménagée en espace vert en pleine terre.

Concrètement, le calcul est le suivant : $\times =$

	Surface (m ²)	Coefficient de biotope	surface éco aménagée
Surface imperméabilisée	500	0	0
Surface en espace vert	500	1	500
TOTAL	1000		500
% surface éco-aménagée			50% → 0.5 de CBS

Si la surface en espace vert en pleine terre n'atteint pas 500m² (sur 1000m² de parcelle, soit 50%), qu'une surface est aménagée en espace vert sur dalle (par exemple), le pétitionnaire devra s'arranger pour atteindre autrement ce coefficient, par l'aménagement, par exemple, de toiture végétalisée.

Dans ce cas, on aurait :

	Surface (m ²)	Coefficient de biotope	surface éco aménagée
Surface imperméabilisée	500	0	0
Surface en espace vert	200	1	200
Espace vert sur dalle	300	0.5	150
			350 → 35% → 0.35 de CBS
Surface toiture végétalisée	250	0.4	100
Surface mur végétalisé	200	0.3	60
TOTAL	1000	-	510
% surface éco-aménagée			51% → 0.51 de CBS

Pour une parcelle d'une surface de 400m², avec une construction de 150m² (surface au sol), une voie et un espace de stationnement en goudron de 150m², un espace en herbe de 100m² :

	Surface (m²)	Coefficient de biotope	surface éco aménagée
Surface bâtie	150	0	0
Surface imperméabilisée (voie et stationnement)	150	0	0
Surface en espace vert	100	1	100
TOTAL	400		100
% surface éco-aménagée			25% → 0.25 de CBS

Le coefficient de biotope par surface n'est pas atteint. Dans ce cas, le pétitionnaire, s'il ne souhaite pas réduire les surfaces bâties et/ou imperméabilisées, devra compenser par l'aménagement de toiture végétalisée ou de mur végétalisé.

S'il décide de végétaliser un mur de façade de 100m² et d'aménager une toiture végétalisée sur une surface de 150m² :

	Surface (m²)	Coefficient de biotope	surface éco aménagée
Surface bâtie	150	0	0
Surface imperméabilisée (voie et stationnement)	150	0	0
Surface en espace vert	100	1	100
			0.25 de CBS
Surface mur végétalisé	120	0.3	36
Surface toiture végétalisée	160	0.4	64
TOTAL	400		200
% surface éco-aménagée			50% → 0.5 de CBS