

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



### Règlement modifié

Avril 2019

Etude réalisée par :



---

## SOMMAIRE

---

|   |    |
|---|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....                                      | 2  |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                | 7  |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....                    | 7  |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....                   | 19 |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULp .....                 | 31 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....            | 36 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....                   | 36 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....                   | 46 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES ..... | 49 |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                     | 49 |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....                    | 59 |
| TITRE V - ANNEXES .....   | 69 |

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, L.123-2, R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA NEUVILLE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

#### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R.111-15

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

#### Article R.111-21

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

Rappel :

Article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### 1. Les zones urbaines :

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

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- UA : zone urbaine de densité moyenne
  - o UAa : secteur urbain de densité moyenne concerné par un aléa accumulation d'eau
  - o UAp : secteur urbain de densité moyenne concerné par une zone de production importante
  - o UAj : secteur urbain de jardins
  - o UAjp : secteur urbain de jardins concerné par une zone de production importante
- UB : zone urbaine de faible densité
  - o UBa : secteur urbain de faible densité concerné par un aléa accumulation d'eau
  - o UBp : secteur urbain de faible densité concerné par une zone de production importante
- UL : zone urbaine d'équipements publics
  - o ULp : secteur urbain d'équipements publics concerné par une zone de production importante

#### 2. Les zones à urbaniser :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant

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

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

Les zones à urbaniser ne comprennent qu'une zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Les zones à urbaniser sont au nombre de deux :

- 1AU : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat (après modification du PLU)

### 3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- A : zone agricole,
  - o An : secteur agricole de protection des paysages
  - o Ap : secteur agricole concerné par une zone de production importante
  - o Ar : secteur agricole concerné par un axe de ruissellement

### 4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et les secteurs suivants :

- N : zone naturelle
  - o Na : secteur naturel concerné par un aléa accumulation d'eau
  - o Np : secteur naturel concerné par une zone de production importante
  - o Nlp : secteur naturel de loisirs et d'équipements publics concernés par une zone de production importante
  - o NL : secteur naturel de loisirs et d'équipements publics
  - o Nn : secteur naturel protégé du site des cinq tailles
  - o Nr : secteur naturel concerné par un axe de ruissellement
  - o Nrzh : secteur naturel de zones humides concerné par un axe de ruissellement
  - o Nzh : secteur naturel de zones humides

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des éléments de paysage, culturel, historique ou écologique à protéger (cf plan de zonage et règlement des zones concernées)
- Des cheminements doux à conserver (cf plan de zonage)

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1°) Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 16 rendues nécessaires par la zone du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas

aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 3°) Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services et ayant un caractère central.

Elle est repérée par l'indice UA et dispose de 4 secteurs :

- UAa : secteur urbain de densité moyenne concerné par un aléa accumulation d'eau
- UAp : secteur urbain de densité moyenne concerné par une zone de production importante
- UAj : secteur urbain de jardins
- UAjp : secteur urbain de jardins concerné par une zone de production importante

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone UA s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de toute carrière.

En plus, dans les secteurs UAj et UAjp, sont interdits :

Les constructions à vocation principale d'habitation, de commerce, de bureau, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'artisanat.

En plus, dans le secteur UAa, sont interdits :

- Les caves et sous-sols
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

En plus, dans les secteurs UAp et UAjp, sont interdits :

- Les caves et sous-sols
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

## ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- le camping à la ferme sous réserve de réaliser les équipements nécessaires.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone UA s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

En plus, dans le secteur UAa :

- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m et limitées en emprise (20% de la surface de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité). Toutefois, si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte à la date d'approbation du PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise; cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité ; en sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;
- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité, c'est-à-dire surélevée de 0,7 m.

En plus, dans le secteur UAp :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m ;

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin de prendre en compte le risque sismique faible ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11i.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1<sup>o</sup>) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou

parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

## 2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en sens unique susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

En sus dans le secteur UAp :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1°) Alimentation en eau potable

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

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

#### a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce dispositif doit cependant être conçu de manière à pouvoir être branché

directement sur le réseau collectif tel que le prévoit le concessionnaire dès la réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée dans le réseau public.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisés en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés. La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

En sus dans le secteur UAp :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement d'une construction voisine,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres mesurés depuis l'alignement.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la route départementale 8, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer protégés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

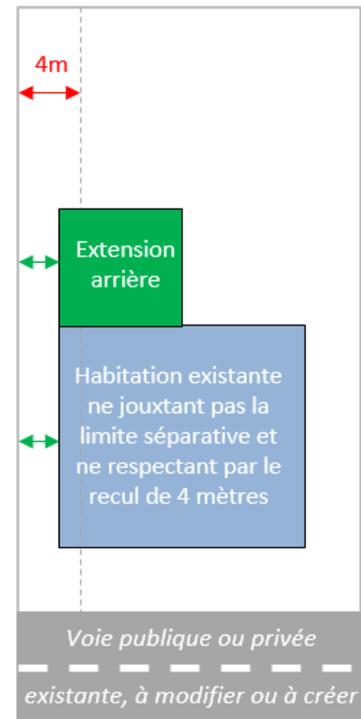
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement la construction doit être édifiée en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative. Cette dernière règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures.

Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement, la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative ou être édifiée en limite séparative si :

- o il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- o il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant.



En ce qui concerne les annexes d'habitation une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'annexe soit inférieure ou égale à 13 m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre mesuré depuis la limite séparative.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.

Les autres constructions autorisées après application des articles UA 1 et UA 2 sont limitées à 8 mètres.

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du niveau naturel.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

Maçonnerie :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives, sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit.
- Dans le cas de transformations de façades ou d'extension de construction existante, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, en particulier les rythmes verticaux et la hauteur des ouvertures. Les linteaux de porte et de fenêtres sont à conserver.

Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants ou quatre versants avec ou sans brisis.
- Pour les toitures à deux versants, la pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.
- Pour les toitures à quatre versants, la pente de toiture sera comprise entre 20 et 35 degrés.

- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes.
- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

#### Ouvertures :

- Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit. Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

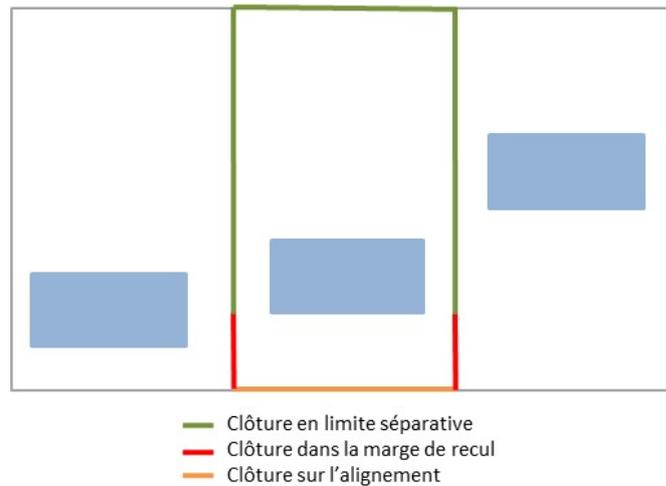
#### Aspect général :

- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale.
- Les antennes paraboliques et les moteurs des pompes à chaleur et des climatiseurs, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique
- La cote altimétrique -T 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### Clôture :

La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

- Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (au moins 50% de vide) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètre. Les clôtures pleines de plus de 0,80 mètre sont interdites.
- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions constituées de lamelles d'occultation sont interdites
- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions sont limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre sauf dans le cas d'une haie vive ou de l'utilisation de brand de bruyère limitée à 2 mètres.



*Illustration : les différentes typologies de clôtures*



*Exemple de clôture constituée de lamelles d'occultation.*

En sus dans les secteurs UAp :

- les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.
- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un

accompagnement végétal.

### **Dans le cas d'un élément du patrimoine bâti protégé :**

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins 2 logements: une place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation comportant moins de deux logements : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain en plus d'un ou plusieurs éventuels garages.
- Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État une place de stationnement par logement soit être aménagée sur le terrain.
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement est limitée à 4 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour toutes les constructions autorisées.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

### **Dans le cas d'un élément du patrimoine éco-paysager protégé :**

Tout abattage, élagage ou destruction de haies, de prairie ou d'espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° est interdit.

## ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

## ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat présentant des densités plus faibles que la zone UA.

Elle est repérée par l'indice UB et dispose de 4 secteurs :

- UBa : secteur urbain de densité moyenne concerné par un aléa accumulation d'eau
- UBp : secteur urbain de densité moyenne concerné par une zone de production importante

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone UB s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de toute carrière.

En plus, dans le secteur UBa :

- Les caves et sous-sols
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

En plus, dans les secteurs UBp :

- Les caves et sous-sols
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

#### ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;

- le camping à la ferme sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone UB s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

En plus, dans le secteur UBa :

- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m et limitées en emprise (20% de la surface de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité). Toutefois, si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte à la date d'approbation du PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise; cette extension devra également faire l'objet d'une mise en sécurité ; en sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;
- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité, c'est-à-dire surélevée de 0,7 m.

En plus, dans les secteurs UBp :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m ;

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin de prendre en compte le risque sismique faible ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11i.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1°) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

#### 2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en sens unique susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

En sus dans les secteurs UBp :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1°) Alimentation en eau potable

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

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

#### a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce dispositif doit cependant être conçu de manière à pouvoir être branché directement sur le réseau collectif tel que le prévoit le concessionnaire dès la réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée dans le réseau public.

#### c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisées en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

En sus dans les secteurs UBp :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement d'une construction voisine,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres mesurés depuis l'alignement.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la route départementale 8, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer protégés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

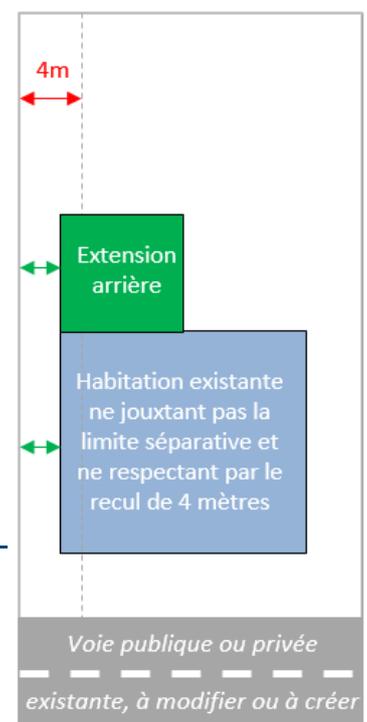
En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement la construction doit être édifiée en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative. Cette dernière règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures.

Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement, la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative ou être édifiée en limite séparative si :

- il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- il s'agit de 2 bâtiments qui se joutent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes d'habitation une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'annexe d'habitation soit inférieure ou égale à 13 m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre mesuré depuis la limite séparative.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Les autres constructions autorisées après application des articles UB 1 et UB 2 sont limitées à 8 mètres.

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du niveau naturel.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

#### Maçonnerie :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives, sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit.
- Dans le cas de transformations de façades ou d'extension de construction existante, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, en particulier les rythmes verticaux et la hauteur des ouvertures. Les linteaux de porte et de fenêtres sont à conserver.

#### Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants ou quatre versants avec ou sans brisis.
- Pour les toitures à deux versants, la pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.
- Pour les toitures à quatre versants, la pente de toiture sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des accroissements de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

#### Ouvertures :

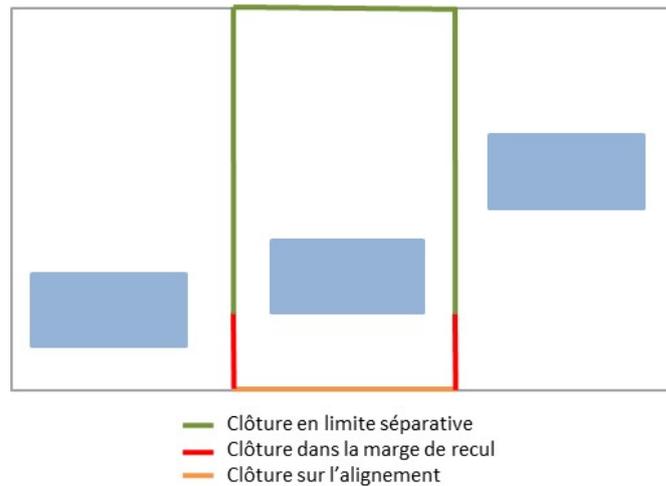
- Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit. Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

#### Aspect général :

- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale.
- Les antennes paraboliques et les moteurs des pompes à chaleur et des climatiseurs, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique
- La cote altimétrique -T 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### Clôture :

- La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.
- Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures, sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (au moins 50% de vide) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètres.
- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions constituées de lamelles d'occultation sont interdites



*Illustration : les différentes typologies de clôtures*



*Exemple de clôture constituée de lamelles d'occultation.*

En sus dans les secteurs UBp :

- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.
- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

### **Dans le cas d'un élément du patrimoine bâti protégé :**

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain En plus d'un ou plusieurs éventuels garages.
- Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État une place de stationnement pas logement soit être aménagée sur le terrain.
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement est limitée à 4 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour toutes les constructions autorisées.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

### **Dans le cas d'un élément du patrimoine éco-paysager protégé :**

Tout abattage, élagage ou destruction de haies, de prairie ou d'espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° doit faire l'objet au préalable d'une autorisation municipale.

## ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

## ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULP

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux équipements publics.

Elle est repérée par l'indice ULp.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE ULp 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie.
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de toute carrière.
- Les caves et sous-sols
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

#### ARTICLE ULp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m.

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;

- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin de prendre en compte le risque sismique faible ;
  - o
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11i.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ULp 3 - ACCES ET VOIRIE

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

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

### ARTICLE ULp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1°) Alimentation en eau potable

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

#### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

#### 3°) Assainissement

##### a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce dispositif doit cependant être conçu de manière à pouvoir être branché directement sur le réseau collectif tel que le prévoit le concessionnaire dès la réalisation de celui-ci.

##### b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être

réalisée dans le réseau public.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisés en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés. La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE ULp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE ULp 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer protégés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-IV, 1°, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE ULp 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre mesuré depuis la limite séparative.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE ULp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

### ARTICLE ULp 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

### ARTICLE ULp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée dans la zone est limitée à 10 mètres.

### ARTICLE ULp 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.
- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE ULp 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## **ARTICLE ULp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE ULp 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE ULp 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

## **ARTICLE ULp 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

---

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, de commerces et de bureaux. Son aménagement doit se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Elle est repérée par l'indice 1AU.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone 1AU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois ;
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les constructions à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;
- Les caves et sous-sols.

##### ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation ainsi que les commerces, services, bureaux compatible avec le caractère résidentiel de la zone à condition que les opérations groupées et lotissements concernent un terrain d'une superficie minimale d'1 hectare.
- Les bâtiments à usage de commerces et d'artisanat sous réserve de leur compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;

- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m ;
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone UA s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin d'éviter de prendre en compte le risque sismique faible ;

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1°) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou

parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

## 2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en sens unique susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.
- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les règles

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1°) Alimentation en eau potable

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

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée dans le réseau public.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisés en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés. La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement d'une construction voisine,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres mesurés depuis l'alignement existant ou à créer.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer protégés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-IV, 1<sup>o</sup>, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement la construction doit être édifiée en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative. Cette dernière règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures.

Au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés depuis l'alignement, la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative ou être édifiée en limite séparative si :

- o il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°.
- o il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

En ce qui concerne les annexes d'habitation une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'annexe d'habitation soit inférieure ou égale à 13 m<sup>2</sup> et que sa hauteur soit inférieure ou égalé à 2,50 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre mesuré depuis la limite séparative.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser R+1+Combles ou R+1+Attique.

Les autres constructions autorisées après application des articles 1AU 1 et 1AU 2 sont limitées à 8 mètres.

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du niveau naturel.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

#### Maçonnerie :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives, sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit ou de bardages bois.

#### Couverture :

- S'il en est appliqué une, la pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés ;
- Toutefois, pour les toitures à quatre versants, la pente de toiture sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

#### Ouvertures :

- Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit. Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

#### Aspect général :

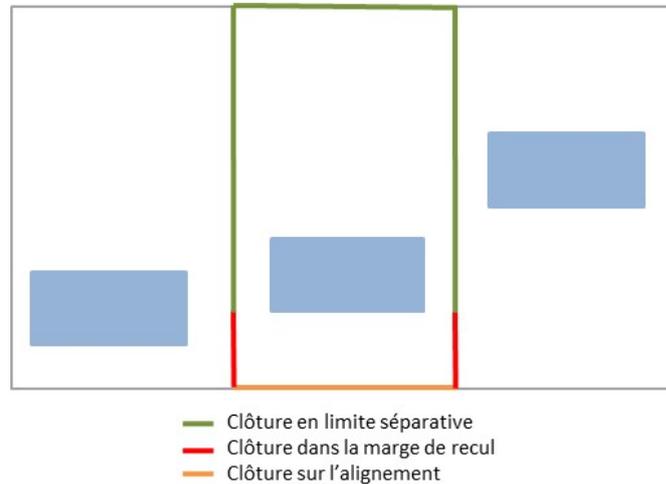
- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale.
- Les antennes paraboliques et les moteurs des pompes à chaleur et des climatiseurs, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique
- La cote altimétrique -T 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### Clôture :

- La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.
- Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures, sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, soit par des grillages ou

tout autre dispositif à claire-voie (au moins 50% de vide) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètres.

- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions constituées de lamelles d'occultation sont interdites



*Illustration : les différentes typologies de clôtures*



*Exemple de clôture constituée de lamelles d'occultation.*

- Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, la hauteur et l'aspect de toutes les clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limites séparatives non comprises dans les marges de recul.
- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.
- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain En plus d'un ou plusieurs éventuels garages.
- Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État une place de stationnement par logement soit être aménagée sur le terrain.
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement est limitée à 4 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour toutes les constructions autorisées.

### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

### ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

### ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

### ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU pour la zone 1AU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 2.

#### ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les équipements publics d'infrastructure ;
- les clôtures.

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1° du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin de prendre en compte le risque sismique faible ;

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

#### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

## ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement d'une construction voisine,
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres mesurés depuis l'alignement existant ou à créer.

## ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres mesurés depuis la limite séparative.

## ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

## ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées après application des articles 2AU 1 et 2AU 2 sont limitées à 8 mètres.

Les hauteurs sont calculées à partir du point le plus bas du niveau naturel.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

## ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

## ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

## ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

---

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

---

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture. Elle dispose de 3 secteurs :

- An : secteur agricole de protection des paysages
- Ap : secteur agricole concerné par une zone de production importante
- Ar : secteur agricole concerné par un axe de ruissellement

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs An, Ar et pour les parcelles concernées par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, toutes les constructions sont interdites.

Dans la zone A et le secteur Ap, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'habitation et d'entrepôt sont interdites sauf dans les cas cités à l'article A2.

En sus dans le secteur Ap sont interdits :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;
- Les caves et sous-sols.

##### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité. Le logement de fonction ne peut être accordé que si la présence permanente du chef d'exploitation sur le site de l'exploitation est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation

- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 30m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante sur la même unité foncière.
- les locaux de vente de produits à la ferme ;
- les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes (dans la limite de 5 tout compris par exploitation) ;
- les gîtes de groupe ;
- les chambres d'étudiants à la ferme ;
- les fermes auberges ;
- les fermes équestres ;
- l'aménagement des bâtiments pour l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole

En plus, dans le secteur Ap :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions autorisées le sont sous réserve d'être surélevées de 0,2 m ;

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin de prendre en compte le risque sismique faible ;
- Respecter les prescriptions du PPRi Wahagnies – Ostricourt pour les constructions situées dans les secteurs concernés tels que repérés sur le plan de zonage ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11i.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 1°) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique.
- Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...
- La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

#### 2°) Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
- Aucune voie privée nouvelle ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile en sens unique susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

En sus dans le secteur Ap :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1°) Alimentation en eau potable

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

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

#### a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce dispositif doit cependant être conçu de manière à pouvoir être branché directement sur le réseau collectif tel que le prévoit le concessionnaire dès la réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée dans le réseau public.

#### c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisées en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

En sus dans le secteur Ap :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pour lesquels ce recul peut être d'1 mètre minimum..

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Les constructions à usage d'exploitation agricoles doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par

rappor aux limites des zone UA, UB et 1AU.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pour lesquels ce recul peut être d'1 mètre minimum..

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 4 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

Les autres constructions autorisées dans la zone sont limitées à 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont limités à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre ou à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle. Dans ce cas, le projet ne peut pas disposer de caractéristique aggravant l'existant.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

#### Maçonnerie :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives, sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit.
- Dans le cas de transformations de façades ou d'extension de construction existante, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, en particulier les rythmes verticaux et la hauteur des ouvertures. Les linteaux de porte et de fenêtres sont à conserver sont à revoir.

#### Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants ou quatre versants avec ou sans brisis.
- Pour les toitures à deux versants, la pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.
- Pour les toitures à quatre versants, la pente de toiture sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- Pour les bâtiments agricoles, des pentes différentes peuvent être appliquées si elles sont nécessaires à des impératifs techniques
- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

#### Ouvertures :

- Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit. Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

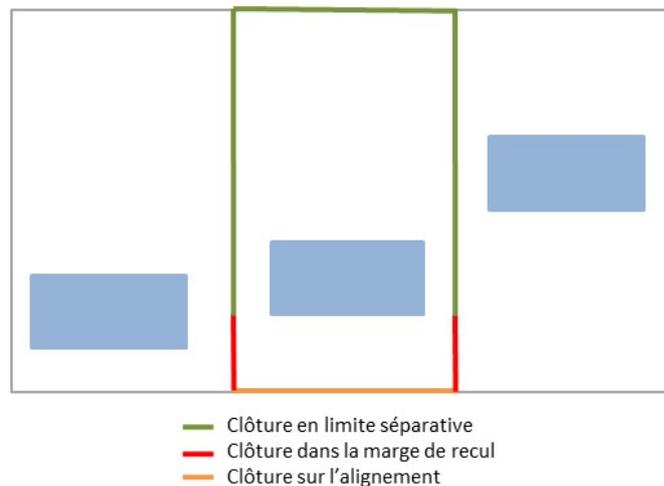
#### Aspect général :

- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale.

- Les antennes paraboliques et les moteurs des pompes à chaleur et des climatiseurs, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique
- La cote altimétrique -T 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### Clôture :

- La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.
- Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie (au moins 50% de vide) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètres.
- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions constituées de lamelles d'occultation sont interdites



*Illustration : les différentes typologies de clôtures*



*Exemple de clôture constituée de lamelles d'occultation.*

En sus dans le secteur Ap :

- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.
- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

## ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

## ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

## ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière.

Elle est divisée en sous secteurs :

- Na : secteur naturel concerné par un aléa accumulation d'eau
- Np : secteur naturel concerné par une zone de production importante
- Nlp : secteur naturel de loisirs et d'équipements publics concernés par une zone de production importante
- Nr : secteur naturel concerné par un axe de ruissellement
- Nrzh : secteur naturel de zones humides concerné par un axe de ruissellement
- NL : secteur naturel de loisirs et d'équipements publics
- Nn : secteur naturel protégé du site des cinq tailles
- Nzh : secteur naturel de zones humides

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les constructions à destination d'habitation, d'exploitation agricole, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, de bureaux, d'artisanat et d'hébergement hôtelier sauf dans les cas cités à l'article N2.

En plus, dans les secteurs Na :

Toutes les constructions et occupations du sol, de quelque nature que ce soit sont interdites sauf dans le cas cité à l'article N2.

En sus dans les secteurs Np et Nlp, sont interdits :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;
- Les caves et sous-sols.

Dans les secteurs Nr et Nrzh toute construction est interdite.

## ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 30m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup>) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

En sus, dans les secteurs NI et NIp, sont autorisés :

- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone.
- Les équipements et installations sportifs, socio-culturels ou de loisirs compatible avec le caractère naturel de la zone.
- Les aménagements nécessaires aux activités ludo-sportives et hébergements de loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des équipements et installations de la zone.
- Les affouillements destinés à la création de plans d'eau sur le site de la ZAC, dans le respect des règles et procédures existantes (Loi sur l'Eau notamment).

En sus, dans le secteur Nn sont autorisés :

- Les aménagements et constructions nécessaires à la mise en valeur de l'espace naturel sensible du site des Cinq Tailles sous réserve du respect du document d'objectif Natura 2000.
- Tout aménagement est soumis au respect du SDAGE au sujet de la préservation des zones à dominante humide.

Dans les secteurs NzH et Nrzh :

- Tout aménagement est soumis au respect du SDAGE au sujet de la préservation des zones à dominante humide.

Dans le secteur Na :

- Les aménagements destinés aux chemins de randonnée et à la gestion du risque d'inondation sont autorisés.
- les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à la

date d'approbation du PLU sous réserve d'être surélevée de 0,7 m. En sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,7 m et que le risque ne soit pas aggravé.

En sus, dans les secteurs Np et Nlp :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions autorisées le sont sous réserve d'être surélevées de 0,2 m ;

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

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV, 1<sup>o</sup>du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur concerné par des retraits gonflements d'argiles ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations afin d'éviter de prendre en compte le risque sismique faible ;
- Maintenir et permettre le développement de la qualité écologique des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11i.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Voies de communications :

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les voies douces (piétonnes et cyclistes) sont autorisées.

En sus dans les secteurs Np et Nlp :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1°) Alimentation en eau potable

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

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

#### a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce dispositif doit cependant être conçu de manière à pouvoir être branché directement sur le réseau collectif tel que le prévoit le concessionnaire dès la réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines et avec l'assurance de ne causer aucun risque de ruissellement. Si ces conditions ne peuvent pas être assurées, l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée dans le réseau public.

#### c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 4°) autres réseaux

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

Dans les lotissements et permis groupés, les réseaux doivent être réalisées en souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés La pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à d'autres réseaux est obligatoire conformément au cahier des charges de la collectivité compétente.

En sus dans les secteurs Np et Nlp :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque. Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur

l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m<sup>2</sup> (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
  - o le volume sera de 2,8 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
  - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des voies. Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics pour lesquels ce recul peut être d'1 mètre minimum.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres à compter des limites séparatives.

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

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics pour lesquels ce recul peut être d'1 mètre minimum.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions ne peut dépasser 4 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

Cette règle ne s'applique pas et à la reconstruction après sinistre ou à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle. Dans ce cas, le projet ne peut pas disposer de caractéristique aggravant l'existant.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des -constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

Maçonnerie :

- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives, sont interdites sur les pignons et murs aveugles.

- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit.
- Dans le cas de transformations de façades ou d'extension de construction existante, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, en particulier les rythmes verticaux et la hauteur des ouvertures. Les linteaux de porte et de fenêtres sont à conserver sont à revoir.

#### Couverture :

- Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.
- La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.
- En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures-terrasses sont autorisées..
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

#### Ouvertures :

- Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit. Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

#### Aspect général :

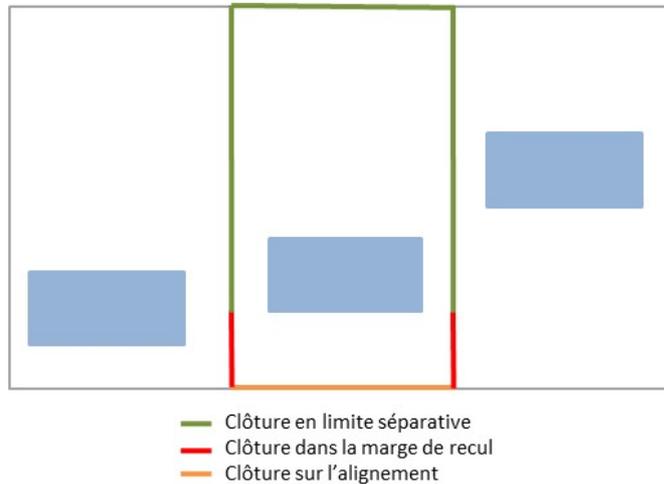
- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale.
- Les antennes paraboliques et les moteurs des pompes à chaleur et des climatiseurs, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique
- La cote altimétrique -T 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau du terrain naturel.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### Clôture :

- La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.
- Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
- Les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'espèces locales variées, soit par des grilles, soit par des grillages ou

tout autre dispositif à claire-voie (au moins 50% de vide) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 mètres.

- les clôtures sur l'alignement et sur la marge de recul des constructions constituées de lamelles d'occultation sont interdites



*Illustration : les différentes typologies de clôtures*



*Exemple de clôture constituée de lamelles d'occultation.*

En sus dans les secteurs Np et Nlp :

- Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la

meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Le blanc pur est interdit.

- La couleur des matériaux de toiture doit permettre une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

#### **Éléments de patrimoine :**

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Dans le secteur NL, les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces plantés.

#### **Dans le cas d'un élément du patrimoine éco-paysager protégé :**

Tout abattage, élagage ou destruction de haies, de prairie ou d'espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° doit faire l'objet au préalable d'une autorisation municipale.

### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Néant

---

## TITRE V - ANNEXES

---

### ANNEXE 1 : LEXIQUE

#### Accès

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

#### Alignement

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

#### Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

#### Artisanat

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

#### Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

#### Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

#### Changement d'affectation

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### Chaussée

Partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

### Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### Constructions contiguës

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les équipements sociaux-culturels ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;

- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

### Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Délaissé

Terrain laissé à l'abandon, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation ou aménagement.

### Dépendance

Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contiguë à ce dernier.

### Division de propriété

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

### Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange de piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

### E.B.C.

Peuvent être classés en espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les E.B.C.\* peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. L'E.B.C.\* ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet de coupes d'entretien ou

d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du code de l'urbanisme.

## Egout de toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme.

## Equipements collectifs

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

## Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

La règle s'applique à tous les ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme (habitations, garage, dépendance, extensions, piscine...). En revanche, une terrasse qui n'est ni close ni couverte et qui constitue un simple dégagement pour certaines pièces de la maison n'a pas le caractère d'une surface construite.

## Emprise publique

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

## Entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la SHON totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

## Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## Habitation

Cette destination comprend tous les logements (de jardin, inclus dans un bail commercial, meublés proposés en location...), y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hauteur de construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

## Hauteur de façade d'une construction

La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

## Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

## Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

## Limite séparative

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

## Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite

séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

### Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

### Marge de recul ou de retrait sur l'alignement

La marge de recul est le retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

### Niveau du sol naturel

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

### Opération groupée

Permis de construire unique pour la construction de plusieurs bâtiments avec découpage en lots.

### Services

Une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

### Terrain

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

### Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant

travaux d'adaptations liés à cette autorisation. Il s'agit du point le plus bas de la construction.

### Toit Terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toitures dans l'application du présent règlement

### Unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

### Voirie

Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).

## ANNEXE 2 : ELEMENTS DE PATRIMOINE

Ces éléments sont protégés car ils représentent un patrimoine emblématique de la commune. Toute intervention sur ces édifices est soumise à déclaration préalable. Aussi, leur destruction est interdite et est donc soumise à permis de démolir.

| Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme | Localisation                 | Photographie   |
|---|------------------------------|--|
| Leu Pindu (volumes, ouvertures et matériaux des façades et de la toiture)                     | 1 rue du Général de Gaulle   |   |
| Maison (volumes, ouvertures et matériaux de la façade et de la toiture)                       | 7 rue du Général de Gaulle   |  |
| Maison (volumes, ouvertures et matériaux de la façade et de la toiture)                       | 30B rue du Général de Gaulle |  |

|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
| <p>Eglise (dans sa totalité - volumes, ouvertures et matériaux)</p>      | <p>50 rue du Général de Gaulle</p> |    |
| <p>Mairie (dans sa totalité - volumes, ouvertures et matériaux)</p>      | <p>50 rue du Général de Gaulle</p> |   |
| <p>Petit Château (dans sa totalité volumes, ouvertures et matériaux)</p> | <p>64 rue du Général de Gaulle</p> |  |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>Chapelle<br/>(dans sa<br/>totalité<br/>volumes,<br/>ouvertures<br/>et<br/>matériaux)</p>                  | <p>80 rue du<br/>Général de<br/>Gaulle</p> |  |   |
| <p>Château de<br/>l'Ermitage<br/>(dans sa<br/>totalité<br/>volumes,<br/>ouvertures<br/>et<br/>matériaux)</p> | <p>Château de<br/>l'Ermitage</p>           |  |  |

## ANNEXE 3 : ESSENCES LOCALES (LISTE NON EXHAUSTIVE)

### Arbres et arbustes à feuilles caduques

#### Arbustes pour constitution de haies :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

#### Arbres à utiliser davantage en isolé/

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

### Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Haie et arbres isolés
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

### Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

#### Haie :

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

Haie et arbres isolés :

- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes :

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)