

---

# Plan Local d'Urbanisme COURRIERES

---

## *Règlement*

*Dossier d'approbation*

Arrêté le :	03 octobre 2022
Approuvé le :	26 juin 2023

# Sommaire

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	30
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	51
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	67
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	85
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	105
CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	119
LEXIQUE .....	129

# Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que « *Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. ».*

L'article L.442-11 du code de l'urbanisme précise également que « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. ».*

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

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

5°/ Article L.111-16 du code de l'urbanisme : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2014-1414 du 27 novembre 2014.

De plus, l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, précise que : « Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;

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

### **III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :**

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

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

- Arrêté préfectoral de classement des autoroutes et voies ferrées du 23 août 1999 modifié pour les voies ferrées, par arrêté préfectoral du 18 novembre 2019,
- Arrêté préfectoral de classement des voies ferrées du 18 novembre 2019,
- Arrêté préfectoral de classement des routes nationales du 14 novembre 2001 modifié par arrêté préfectoral du 21 juillet 2011,
- Arrêté préfectoral de classement des routes départementales du 23 août 2002 modifié par arrêté préfectoral du 13 janvier 2003,
- Arrêté préfectoral de classement des routes communales du 14 juin 2005 modifié par arrêté préfectoral du 21 juillet 2011,
- Arrêté préfectoral de classement des projets, modification d'infrastructures et transformations significatives du 15 novembre 2005 par arrêté préfectoral du 21 juillet 2011
- Arrêté préfectoral de transfert de routes nationales au Département du Pas-de-Calais du 19 décembre 2005.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

**La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

**La zone naturelle et forestière** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R.151-24 du code de l'urbanisme).

**Les documents graphiques font également apparaître :**

- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire.
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

## RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (la commune est concernée par un aléa fort à inexistant). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (la commune abrite des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par une crue à débordement lent des cours d'eau. Le TRI de Lens identifie la probabilité des crues.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Les risques miniers, liés à l'ancienne activité minière (ouvrage de dépôts, émission gaz de mine et effondrements localisés). Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Le risque de transport de matières dangereuses via la présence d'une canalisation de gaz ainsi qu'une voie ferrée.
- Le risque technologique via la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que des sites BASOL (sites pollués) et BASIAS (sites potentiellement pollués). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.

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





## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité importante correspondant au centre de la commune. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations.

### **La zone comprend deux secteurs :**

- **UAm** : il s'agit du périmètre de la cité minière. Elle est considérée comme un élément de patrimoine minier de la commune qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.
- **UAgdv** : il s'agit du périmètre de l'aire d'accueil des gens du voyage.

### Risques

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (la zone est concernée par un aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRi, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque technologique via la présence de sites BASOL (sites pollués) et BASIAS (sites potentiellement pollués). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Le risque de nuisances sonores par la présence de voies bruyantes de catégorie 2,3 et 4. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

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

**Outils réglementaires**

Aucune protection réglementaire n'est mise en place.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous :

- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs et habitats réversibles.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.2.2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, véhicules désaffectés, et autres déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement).
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- Les antennes de téléphonie mobile sur mât.
- Les éoliennes à axe horizontal sur mât
- Les parcs d'attraction, les pistes de karting à titre permanent.

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Toutes les constructions et installations de toute nature, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (en 1.1) en prenant en compte, les occupations et utilisations du sol interdites (1.2.1) et en prenant en compte les conditions énoncées ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, dans la mesure où (cumulatifs) :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

- 2) Les annexes ou les extensions des bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.
- 3) Les dépôts, si et seulement si, ils sont liés à une activité réglementée et autorisée.
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités à condition qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution et ne présentés qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation. Ils sont également autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- 6) Les éoliennes domestiques de type turbine sont autorisées sur un bâtiment si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.
- 7) Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments. Pour celles situées en façade, les antennes devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- 8) Les paraboles à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la façade à rue.

*En sus dans le secteur UAm :*

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 1.2.1., sont autorisés sous conditions :

- les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :
  - qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
  - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

*En sus, dans le secteur UAgdv :*

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 1.2.1., sont autorisés sous conditions :

- Le stationnement de caravanes dans la mesure où (cumulatifs) :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle n'est mise en place.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2) et ne pourra être supérieure à 10m à l'égout principal de la toiture.

La hauteur maximale des annexes non accolées ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

*Pour les constructions d'habitations collectives :*

Il n'est pas fixé de hauteur. Cependant, les constructions devront être intégrées à l'existant.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitat :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 mètres à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Elle n'est pas non plus réglementée pour les postes de transformation.

*En secteur UAm :*

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 5) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

#### **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

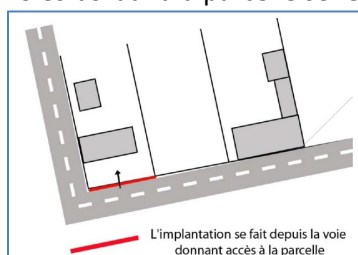
- soit à la limite d'emprise des voies.
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- soit avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 m de la limite du domaine public ferroviaire et 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal. Ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du canal, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités économiques liées au canal

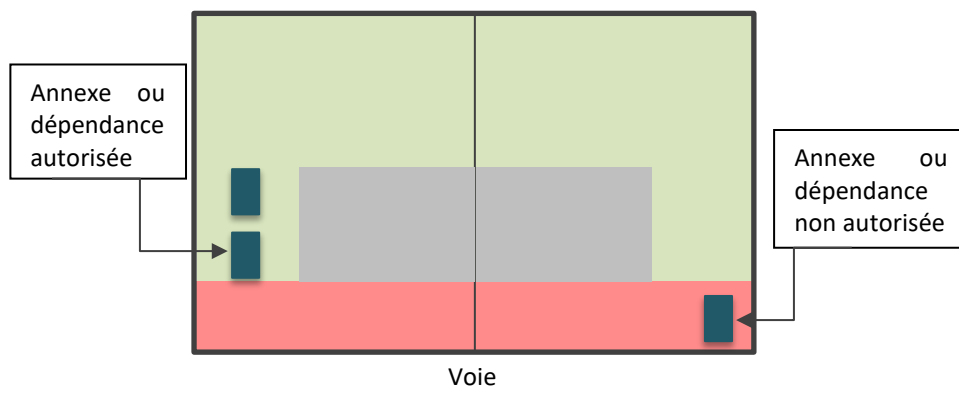
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.

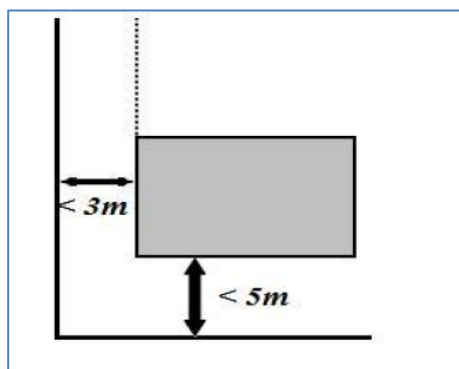


Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale.

Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



*En secteur UAm :*

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement.



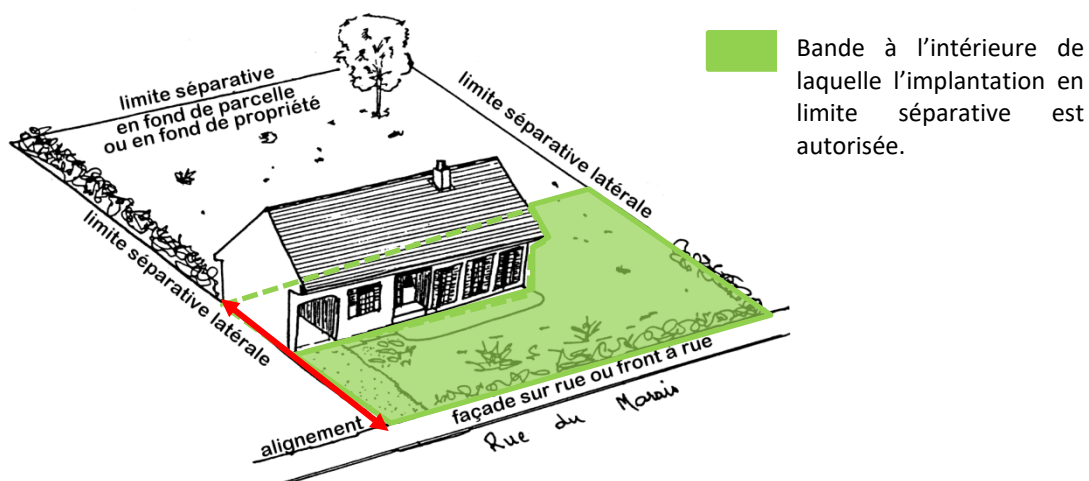
## 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

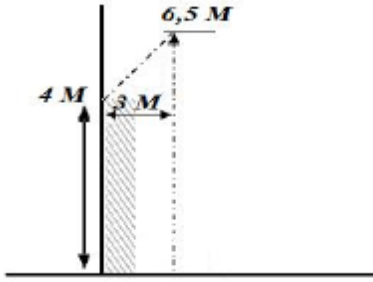
### B. Règles d'implantation

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies comme illustré ci-dessous



Toutefois dans cette bande, les constructions devront soit être édifiées d'une limite séparative à l'autre, soit respecter une marge minimale d'isolement de 3m.

- 2) Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que si elles respectent les conditions suivantes (**il ne s'agit pas de conditions cumulatives**) :
  - S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
  - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé, lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.



- 3) Les annexes non accolées (type abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à 1 mètre de la limite séparative. Pour les annexes non accolées d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieure à 4 mètres devront respecter un recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
- 4) En cas de constructions d'annexes non accolées sur un terrain situé à l'angle de deux voies :
- Pour celles d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieure à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal de 3m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée
  - Pour celles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal d'1m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée.
- 5) Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement :
- Si un bâtiment à usage d'habitation principale et ses annexes est existant (avant la date d'approbation du PLU et implanté à moins de 3 mètres de la limite séparative, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

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

*En secteur UAm :*

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 2 mètres.

Elle est portée à 4 mètres, hors souche de cheminée :

- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il n'existe pas d'ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).

Elle est portée à 6 mètres, hors souche de cheminée :

- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les dépôts.
- Pour les bâtiments de caractère industriel.
- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il y a ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

*En sus dans le secteur UAm :*

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. Les autres matériaux utilisés devront être d'une couleur en harmonie avec la brique utilisée.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

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

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

**Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.

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

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la façade des constructions.

L'utilisation de teinte sombre n'est autorisée qu'en teinte secondaire de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les annexes accolées, non accolées et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

*En sus dans le secteur UAm :*

Toiture :

Les toitures des nouvelles constructions (bâtiment principal), annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les annexes, dépendances et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade principale existante.

Sont interdits :

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple), sauf dans le cadre de l'isolation par l'extérieur.

### **2.2.2. CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Par principe, en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine. Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en PVC, avec la même ossature que les clôtures grillagées.

Les brises-vue ne sont pas interdits si l'occultation n'est pas totale.

*En secteur UAm :*

#### **Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures devront :

- Être des clôtures basses (1,20m maximum hors pilasse) afin de maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1,40m.
- Être de type lisse béton ou grille ou grillage et pourront être doublées d'une haie végétale.

#### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les surfaces libres de construction doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément, ou rester hydrauliquement neutres.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>. En sus, pour les nouvelles aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## **2.4. Stationnement**

### **A. Généralités**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.
- 2) Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du code de l'urbanisme).
- 3) Il ne peut être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- 4) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L151-35 du code de l'Urbanisme).
- 5) Les revêtements perméables sont préconisés.
- 6) Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

### **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions nouvelles individuelles à usage d'habitation* : il est exigé une place de stationnement par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement sur le terrain d'assiette de la construction.

2) *Pour les constructions nouvelles collectives à usage d'habitation :*

- ne créant pas de voiries nouvelles ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
- créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements à usage des visiteurs.

Pour toute aire de stationnement ouverte au public, 2% des places devront être à destination des personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

3) *Pour les logements locatifs sociaux à destination des personnes séniors :* il sera prévu à minima 0,5 place de stationnement automobile par logements

4) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

5) *Pour les constructions existantes :* en cas de division d'immeubles en plusieurs logements ou en cas de changement de destination, au minimum une place par nouveau logement créé sera prévue. En cas de suppression ou changement d'affectation du garage existant, une place de stationnement en domaine privé devra être trouvée.

6) Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être prévus pour les constructions suivantes :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**A titre informatif, l'arrêté 13 juillet 2016 prévoit que :**

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de



*place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*

*- pour les bâtiments accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;*

*- pour les bâtiments commerciaux ou de spectacles, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*

Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

7) La réglementation relative à l'implantation des bornes de recharges pour les véhicules électriques devra être respectée :

A) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

- Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

- Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

B) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

C) Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

Les dispositions des A) ou B) sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel

Les dispositions des A) et B) s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

D) Pour l'application des dispositions des A, B et C :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

### 3. Équipements et réseaux

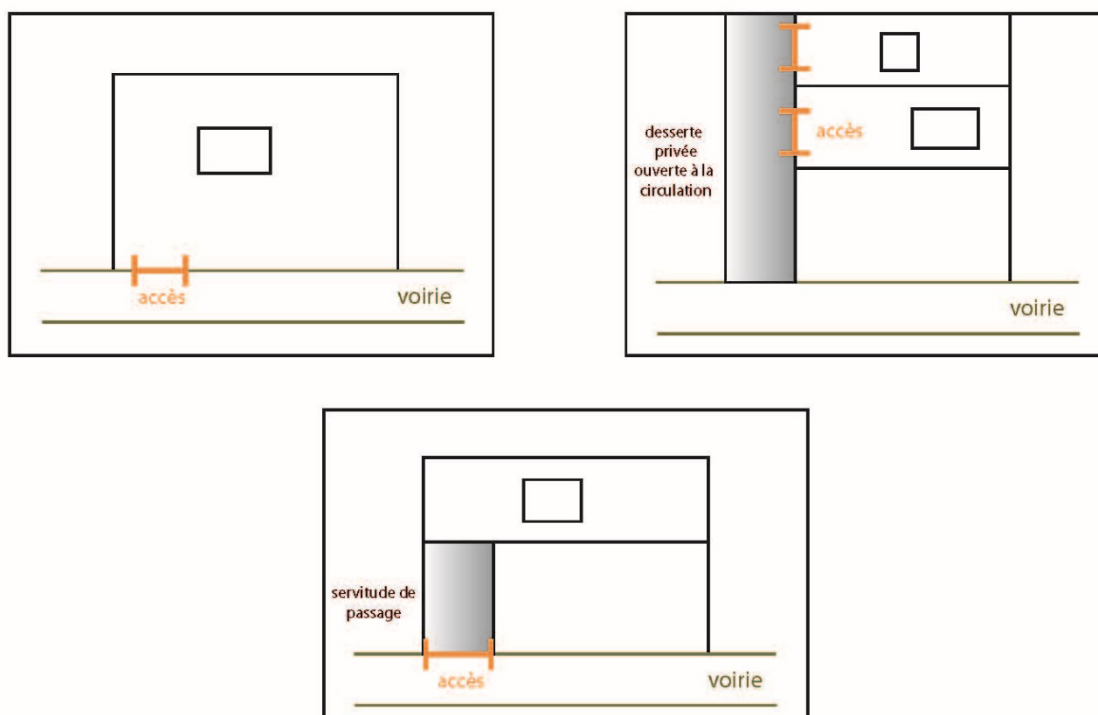
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : **décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## 2) Configuration

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- g) L'édifice d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir définition ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3<sup>ème</sup> rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte.

### 3.1.2. VOIRIE

- 1) Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux postes de transformation.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

- 3) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 5) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduelles des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc...), le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des

structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne correspondant aux quartiers périphériques du centre-ville. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations.

### Risques

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (la zone est concernée par un aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque de transport de matières dangereuses via la présence d'une canalisation de gaz ainsi qu'une voie ferrée.
- Le risque technologique via la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que des sites BASIAS (sites potentiellement pollués). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Le risque de nuisances sonores par la présence de voies bruyantes de catégorie 2,3 et 4. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

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

**Outils réglementaires**

Aucune protection réglementaire n'est mise en place.



## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous :

- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs et habitats démontables réversibles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les ICPE (soumises à autorisation, enregistrement et déclaration).
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- Les antennes de téléphonie mobile sur mât.
- Les éoliennes à axe horizontal sur mât.
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent.

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Toutes les constructions et installations de toute nature, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (en 1.1) en prenant en compte, les occupations et utilisations du sol interdites (1.2.1) et en prenant en compte les conditions énoncées ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles, de services ou de bureaux ne comportant pas des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où (cumulatifs) :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique ainsi qu'au site.

- 2) Les nouvelles constructions à usage commercial dont les surfaces de vente seront inférieures ou égales à 500m<sup>2</sup>.
- 3) Les annexes, l'extension ou la transformation des bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU
- 4) Les dépôts si et seulement si, ils sont liés à une activité réglementée.
- 5) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités à condition qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 7) Les éoliennes individuelles de type turbine sur bâtiment à condition qu'elles présentent un volume de moins de 2 mètres maximum de hauteur hors tout maximum.
- 8) Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- 9) Les paraboles à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la façade à rue.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle n'est mise en place.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2) et ne pourra être supérieure à 7m à l'égout principal de la toiture.

La hauteur maximale des annexes non accolées ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

*Pour les constructions d'habitations collectives :*

Il n'est pas fixé de hauteur. Cependant, les constructions devront être intégrées à l'existant.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitat :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Elle n'est pas non plus réglementée pour les postes de transformation.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **B. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 5) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »
- 6) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

#### **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

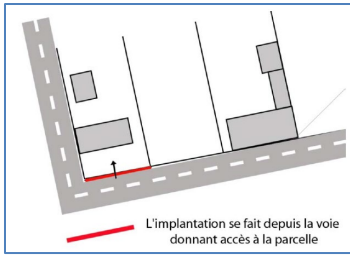
- soit à la limite d'emprise des voies
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- soit avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

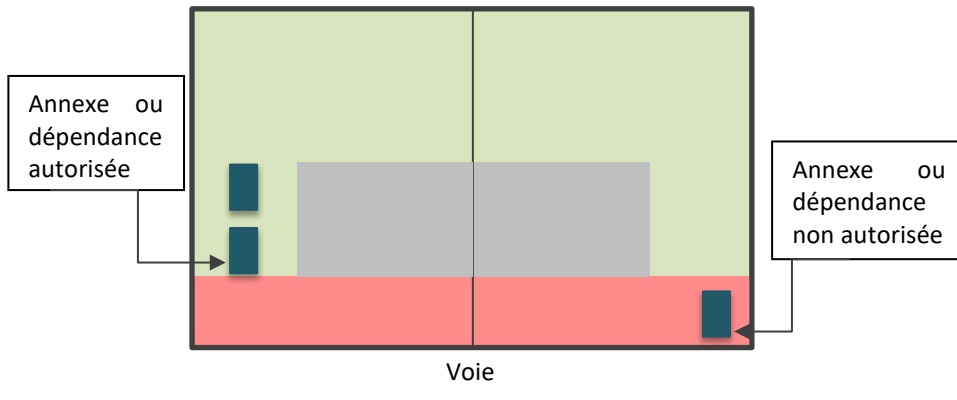
- 10 m de la limite du domaine public ferroviaire et 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal. Ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du canal, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités économiques liées au canal

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

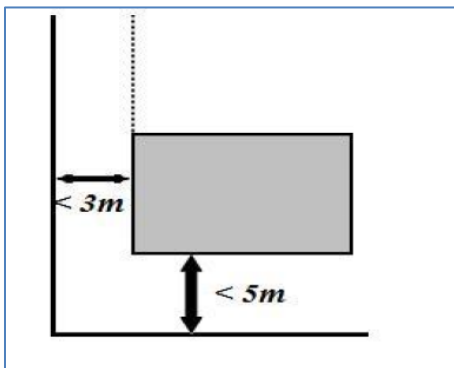
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.



Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale. Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



### **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

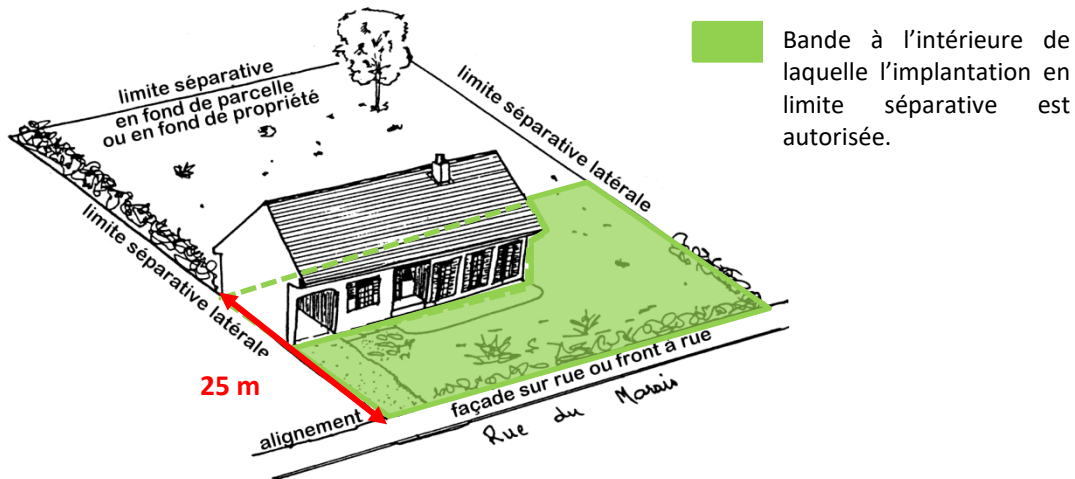
#### **A. Généralités**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.

- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »
- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

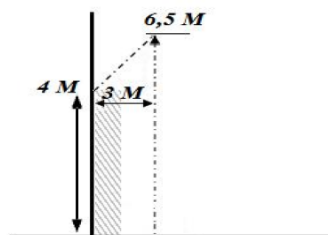
### **B. Règles d'implantation**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies comme illustré ci-dessous



Toutefois dans cette bande, les constructions devront soit être édifiées d'une limite séparative à l'autre, soit respecter une marge minimale d'isolement de 3m.

- 2) Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que si elles respectent les conditions suivantes (**il ne s'agit pas de conditions cumulatives**) :
  - S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
  - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé, lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.



- 3) Les annexes non accolées (type abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à 1 mètre de la limite séparative. Les annexes non accolées, d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieure à 4 mètres, devront respecter un recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative.

- 4) En cas de constructions d'annexes non accolées sur un terrain situé à l'angle de deux voies :
- Pour celles d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieur à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal de 3m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée
  - Pour celles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal d'1m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée.
- 5) Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement :
- Si un bâtiment à usage d'habitation principale et ses annexes est existant (avant la date d'approbation du PLU et implanté à moins de 3 mètres de la limite séparative, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

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

#### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 2 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ou tube inox.

Elle est portée à 4 mètres, hors souche de cheminée :

- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il n'existe pas d'ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).

Elle est portée à 6 mètres, hors souche de cheminée :

- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les dépôts.
- Pour les bâtiments de caractère industriel.
- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il y a ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).



## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

##### **Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.

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

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la façade des constructions.

L'utilisation de teinte sombre n'est autorisée qu'en teinte secondaire de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :**

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

### **2.2.2. CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Par principe, en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine. Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en PVC, avec la même ossature que les clôtures grillagées.

Les brises-vue ne sont pas interdits si l'occultation n'est pas totale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les surfaces libres de construction doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément, ou rester hydrauliquement neutres.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>. En sus, pour les nouvelles aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## **2.4. Stationnement**

### **A. Généralités**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.
- Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du code de l'urbanisme).
- Il ne peut être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L151-35 du code de l'Urbanisme).
- Les revêtements perméables sont préconisés.
- Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

### **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions nouvelles individuelles à usage d'habitation* : il est exigé deux places de stationnement par logement et un garage est imposé sur le terrain d'assiette de la construction.

- 2) Pour les constructions nouvelles collectives à usage d'habitation :
- *ne créant pas de voiries nouvelles ouverte à la circulation générale* : il sera prévu à minima une place par logement, et une place de stationnement automobile à l'usage des visiteurs par tranche de 3 logements.
  - *créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale* : il sera prévu au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 3 logements à usage des visiteurs.

Pour toute aire de stationnement ouverte au public, 2% des places devront être à destination des personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

- 3) Les constructions à usage autre que d'habitat doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- 4) *Pour les constructions existantes* : en cas de division d'immeubles en plusieurs logements ou en cas de changement de destination, au minimum une place par nouveau logement créé sera prévue. En cas de suppression ou changement d'affectation du garage existant, une place de stationnement en domaine privé devra être trouvée.
- 5) Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être prévus pour les constructions suivantes :
- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.
  - Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.
  - Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - Un bâtiment constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**A titre informatif, l'arrêté 13 juillet 2016 prévoit que :**

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*
- *pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- *pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*
- *pour les bâtiments accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;*

*- pour les bâtiments commerciaux ou de spectacles, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*

Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

6) La réglementation relative à l'implantation des bornes de recharges pour les véhicules électriques devra être respectée :

A) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

- Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

- Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

B) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

C) Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

Les dispositions des A) ou B) sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel

Les dispositions des A) et B) s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

D) Pour l'application des dispositions des A, B et C :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

### 3. Équipements et réseaux

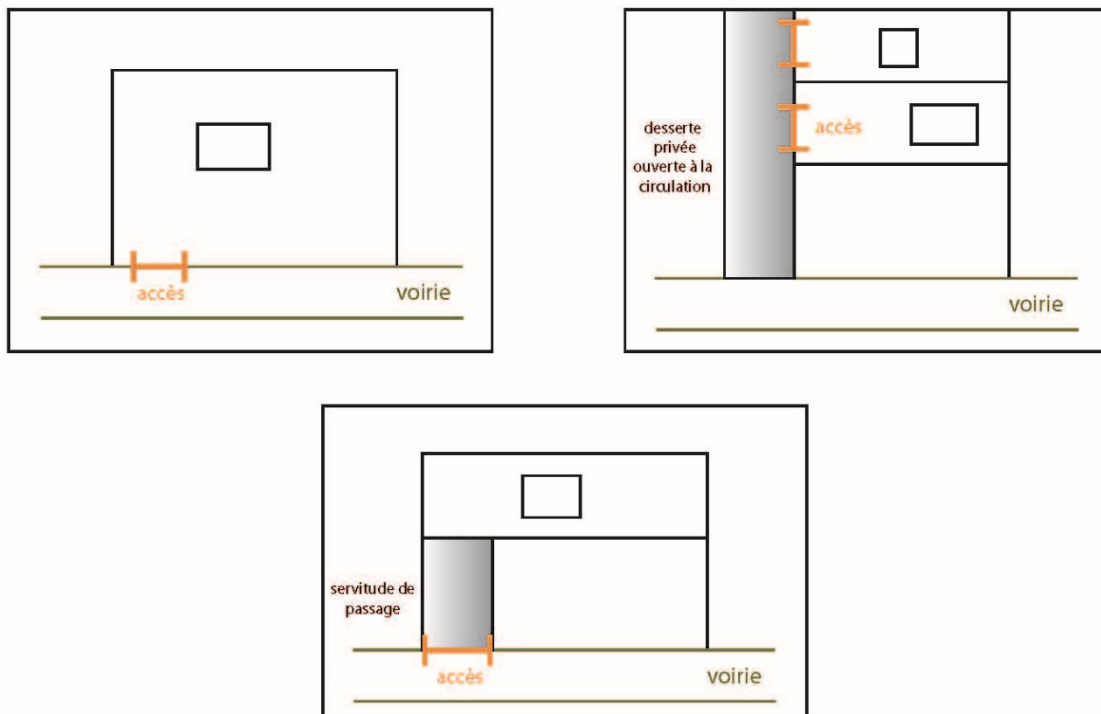
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



## 2) Configuration

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux postes de transformation.

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- g) L'édifice d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir définition ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3<sup>ème</sup> rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte.

### 3.1.2. VOIRIE

- 1) Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux postes de transformation.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

- 3) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 5) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduaires des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée principalement aux équipements d'intérêt collectif et / ou de services publics.

### Risques

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (la zone est concernée par un aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Le risque de nuisances sonores par la présence d'une voie bruyante de catégorie 2. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

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

### Outils réglementaires

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

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article 1.2.2.

#### **Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :**

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins répertoriés sur le plan de zonage. Ces chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services implantés dans la zone.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 3) Les dépôts si et seulement si, ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- 4) Les hébergements à condition qu'ils entrent dans la catégorie des équipements d'intérêt collectif et / ou de services publics.
- 5) Les habitations légères de loisirs et habitats réversibles.
- 6) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'ils entrent dans la catégorie des équipements d'intérêt collectifs et / ou de services publics.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle n'est mise en place.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

#### **2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Aucune limite de hauteur n'est fixée.

#### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 5) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB ».
- 6) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

## **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

- soit à la limite d'emprise des voies
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 m de la limite du domaine public ferroviaire et 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal. Ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du canal, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités économiques liées au canal

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

Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale. Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que des travaux confortatifs.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.



## 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

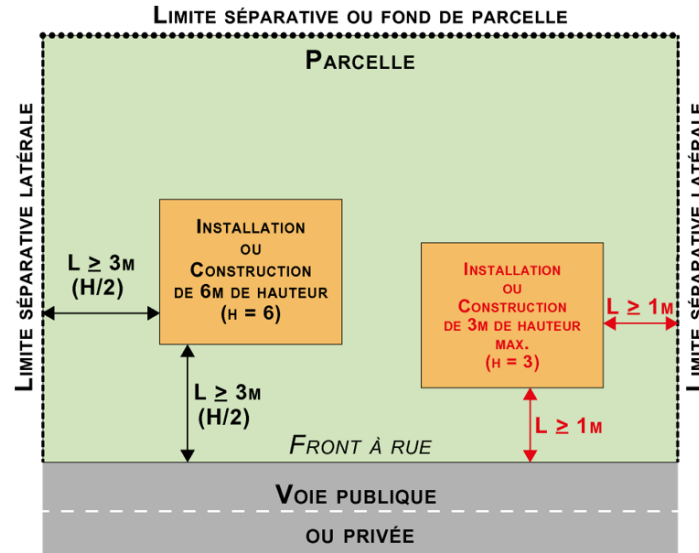
### A. Généralités

- 1) Dans le cadre de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »
- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

### B. Règles d'implantation

L'implantation des constructions ou installations est autorisée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement ( $L$ ) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres (ramenée à 1 mètre pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres).



Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative ou si le bâtiment n'excède pas 4 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à  $20\text{m}^2$  peuvent être implantés sur la limite séparative ou à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

##### **Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Traitement identique en qualité de toutes les façades, dont les espaces de stockage des déchets et dépôts.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **2.2.2. CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

**Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres (cette limite de hauteur ne s'applique pas aux portails et portillons) et doivent être soit :

- de type grillage ou grille ;
- composées d'un dispositif à claire-voie ;
- végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, à l'extérieur, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 50cm, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétalisées composées d'essences végétales locales.

**Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être soit :

- de type grillage ou grille ;
- composées d'un dispositif à claire-voie ;
- végétalisées, doublées ou non, à l'extérieur, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 50cm, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétalisées composées d'essences végétales locales.

Les brises-vue ne sont pas interdits si l'occultation n'est pas totale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les surfaces libres de construction doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément, ou rester hydrauliquement neutres.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## **2.4. Stationnement**

### **A. Généralités**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.
- 2) Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du code de l'urbanisme).
- 3) Les revêtements perméables sont préconisés.
- 4) Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

### **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : a minima une place de stationnement par logement (y compris garage) est imposée.
- 2) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- 3) Pour toute aire de stationnement ouverte au public, 2% des places devront être à destination des personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.
- 4) Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être prévus pour les bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**A titre informatif, l'arrêté 13 juillet 2016 prévoit que :**

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- *pour les bâtiments accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;*

Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

5) La règlementation relative à l'implantation des bornes de recharges pour les véhicules électriques devra être respectée :

A) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

- Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;
- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

B) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;
- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

C) Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

Les dispositions des A) ou B) sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel

Les dispositions des A) et B) s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

D) Pour l'application des dispositions des A, B et C :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

### 3. Équipements et réseaux

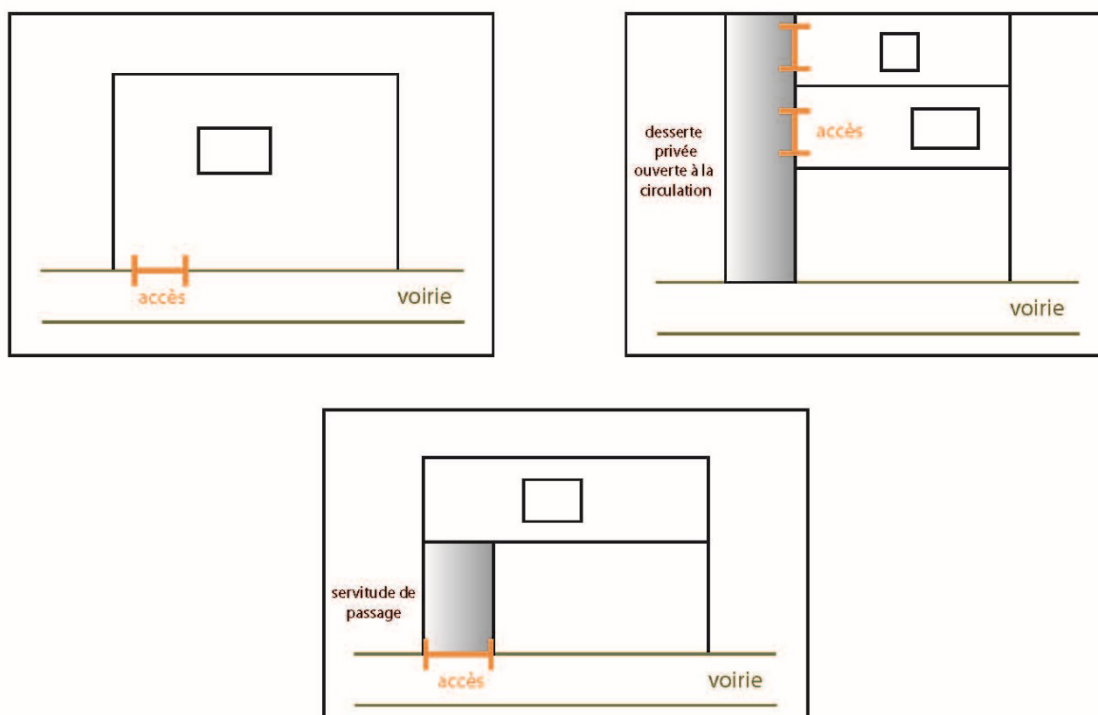
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : **décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



## 2) Configuration

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés, dans le cadre d'un acte authentique.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.1.2. VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduaire des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

#### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone regroupant des activités économiques commerciales, artisanales, de service ou industrielle comportant des installations soumises ou non à enregistrement, déclaration ou autorisation en application de la législation sur les sites classés mais dont le peu de nuisances permet la présence, à proximité, des quartiers d'habitation.

### Risques

- Le risque d'inondation par remontée de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (la zone est concernée par un aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque minier : effondrements localisés pour les puits n°1, n°8 et n°16 et émission de gaz de mine pour l'évent n°1. Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Le risque de nuisances sonores par la présence d'une voie bruyante de catégorie 3 et 4. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.
- Le risque technologique via la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que des sites BASOL (sites pollués) et BASIAS (sites potentiellement pollués). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.

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

**Outils réglementaires**

La zone comprend des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.153-23 du code de l'Urbanisme.

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

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article 1.2.2.

*Dispositions particulières pour les linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et l'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés est autorisé sous réserve d'une replantation équivalente.

*Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins répertoriés sur le plan de zonage. Ces chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions et installations ainsi que leurs aménagements et leurs extensions à destination d'activités commerciales, artisanales, ou de bureaux ainsi que les activités industrielles et les entrepôts comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'enregistrement, déclaration ou autorisation, dans la mesure où (cumulatifs) :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et la tranquillité publique et au site.
- 2) L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture par les services compétents.

- 3) Les constructions et installations correspondant à la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone, ainsi que leur transformation, leur extension et leur annexe.
- 4) Les constructions à usage de logement, leurs extensions et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services implantés dans la zone.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 6) Les dépôts si et seulement si, ils sont liés à une occupation ou utilisation autorisée dans la zone et s'ils sont masqués par des plantations.
- 7) Les éoliennes individuelles de type turbine sont autorisées sur les bâtiments si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.
- 8) Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou, pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- 9) Les paraboles si elles ne sont pas visibles depuis la façade rue.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle n'est mise en place.



## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2) et ne peut dépasser une hauteur de 7m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes non accolées ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitat :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Elle n'est pas non plus réglementée pour les postes de transformation.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 5) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »
- 6) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

#### **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

- soit à la limite d'emprise des voies
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

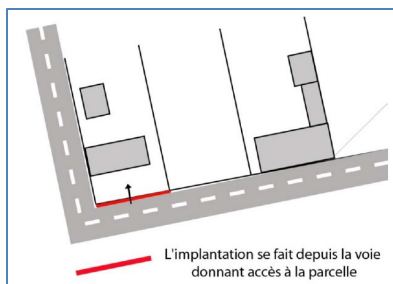
Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 12 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 m de la limite du domaine public ferroviaire et 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal. Ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du canal, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités économiques liées au canal

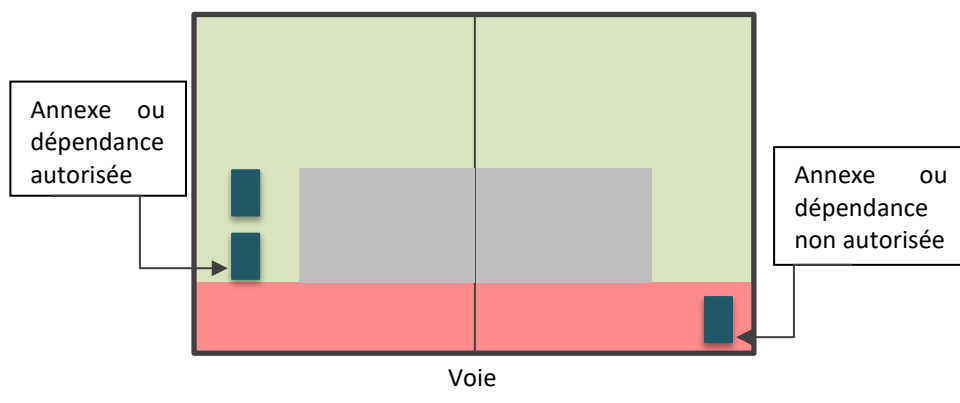
Toutefois, pour les équipements de volume réduit, nécessaires à l'entrée de chaque établissement, tels que les postes d'accueil ou de contrôle ou transformateur, cette distance pourra être réduite à 2 mètres.

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

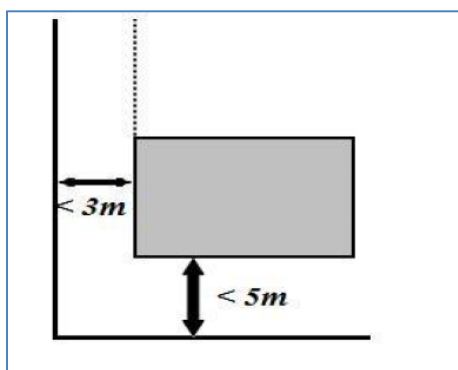
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.



Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale.



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



## **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A. Généralités**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables les postes de transformation.

### **B. Règles d'implantation**

Toute construction et installation doit être implantée en respectant les règles suivantes :

- Une marge de recul minimum de 15 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.
- Pour les autres limites séparatives, les constructions, exceptés les dépôts et installations diverses, peuvent être édifiées en bordure de celles-ci, à condition, que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 6 m.

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

### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ou tube inox.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

**Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.
- Les bardages et les couvertures en fibro-ciment ou en tôle galvanisé non peinte.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Traitement identique en qualité de toutes les façades, dont les espaces de stockage des déchets et dépôts.

### **2.2.2. CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Par principe, en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine. Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

D'autres types de clôtures ne sont autorisées que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou si elles sont nécessitées par les besoins de l'activité.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les surfaces libres de construction, doivent être traités en espace vert, ou rester hydrauliquement neutres.

Les marges de recul par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article 2.1.4 doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les dépôts de matériaux, les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les limites séparatives devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyennes pour dissimuler un accès, basses pour délimiter et guider).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

## **2.4. Stationnement**

### **A. Généralités**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.
- 2) Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du code de l'urbanisme).
- 3) Les revêtements perméables sont préconisés.
- 4) Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

### **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions à usage de logements* : a minima une place de stationnement par logement (y compris garage) est imposée.
- 2) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- 3) Pour toute aire de stationnement ouverte au public, 2% des places devront être à destination des personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### **A titre informatif, l'arrêté 13 juillet 2016 prévoit que :**

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments commerciaux ou de spectacles, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage

4) Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

5) La réglementation relative à l'implantation des bornes de recharges pour les véhicules électriques devra être respectée :

A) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

- Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;
- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

B) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;



- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

C) Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

Les dispositions des A) ou B) sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel

Les dispositions des A) et B) s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

D) Pour l'application des dispositions des A, B et C :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

### 3. Équipements et réseaux

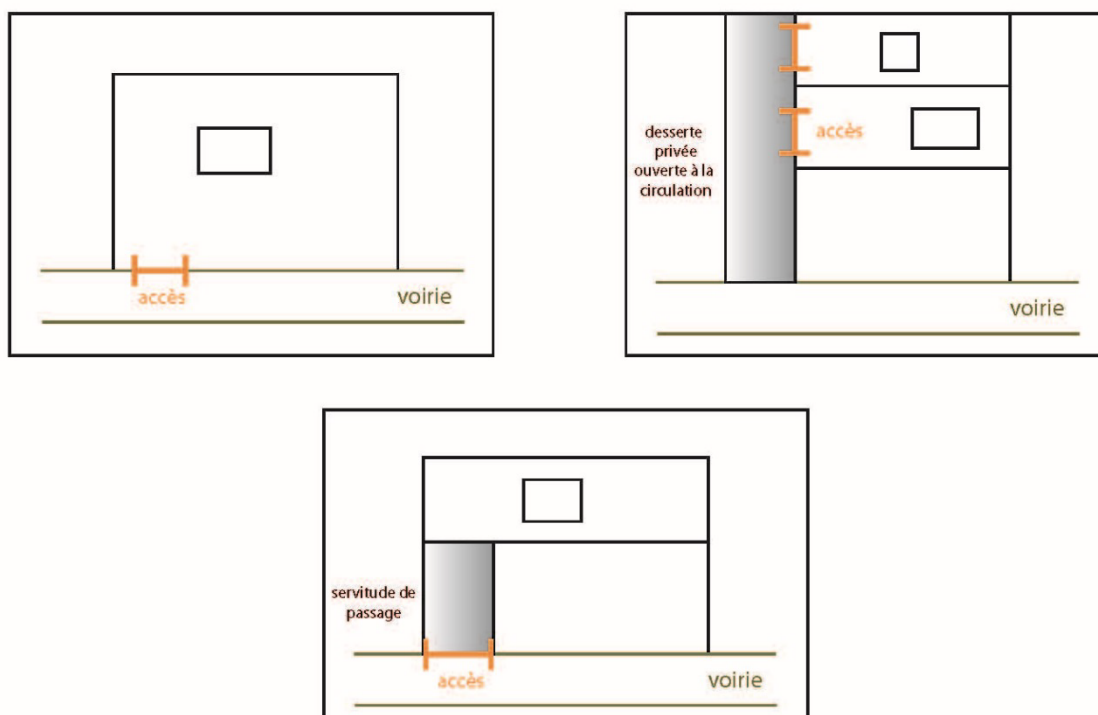
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : **décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## 2) Configuration

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.1.2. VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduelles des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

#### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et activités de service ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et / ou de services publics.

### Risques

- Le risque inondation par remontées de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque de nuisances sonores par la présence d'une voie bruyante de catégorie 2, 3 et 4. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

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

### Outils réglementaires

Aucune protection réglementaire n'est mise en place.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article 1.2.2.

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement de la zone.
- 2) Les constructions et installations ainsi que leurs extensions et leur transformation à destination d'activités commerciales de détails et artisanales, de services, de restauration, touristiques hôtelières et cinématographiques ou de bureaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où (cumulatifs) et correspondant aux sous-destinations reprise dans le tableau en 1.1 :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la tranquillité publique et au site.
  - qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit... ;
  - que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- 3) La transformation, les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 5) Les clôtures à conditions qu'elles respectent les règles à l'article 2.2.2.
- 6) Les dépôts, si et seulement si, ils sont liés à une activité réglementée et autorisée.



- 7) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités à condition qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution et ne présentés qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 8) Les nouvelles constructions à usage commercial dont les surfaces de vente seront inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.
- 9) Les éoliennes individuelles de type turbine sur bâtiment à condition qu'elles présentent un volume de moins de 2 mètres maximum de hauteur hors tout maximum.
- 10) Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- 11) Les paraboles sont admises si elles ne sont pas visibles depuis la façade à rue.

Selon l'article R.555-30 du code de l'Environnement, les conditions suivantes sont à respecter dans les zones affectées par le risque généré par la conduite de gaz :

*« - subordonnant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 ;*

*- interdisant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ;*

*- interdisant, dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ; »*

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle n'est mise en place.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2) et ne pourra être supérieure à 10m à l'égout principal de la toiture.

La hauteur maximale des annexes non accolées ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

*Pour les constructions à usage autre que d'habitat :*

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 mètres à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A. Généralités**

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

#### **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

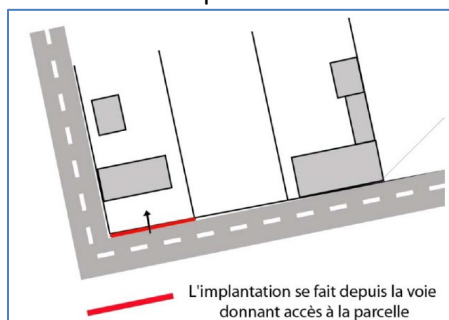
- 1) soit à la limite d'emprise des voies,
- 2) soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- 3) soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

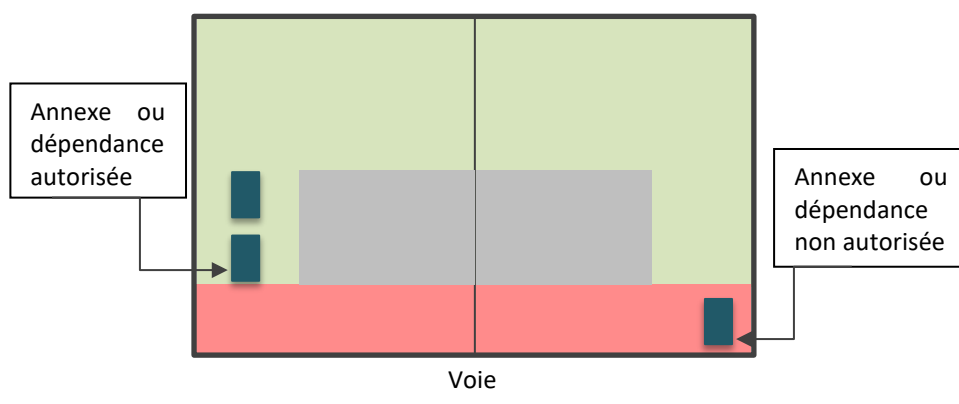
- 4) 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 919 et RD 46
- 5) 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.
- 6) Toute construction ou installation doit être implantée à plus de 10 mètres de la crête de la berge du canal, sauf pour les installations liées à son usage et le développement des activités économiques liées au canal

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

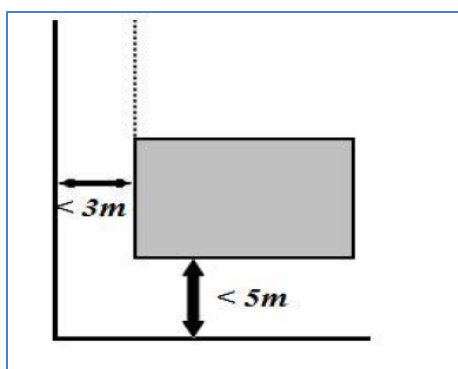
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.



Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale. Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



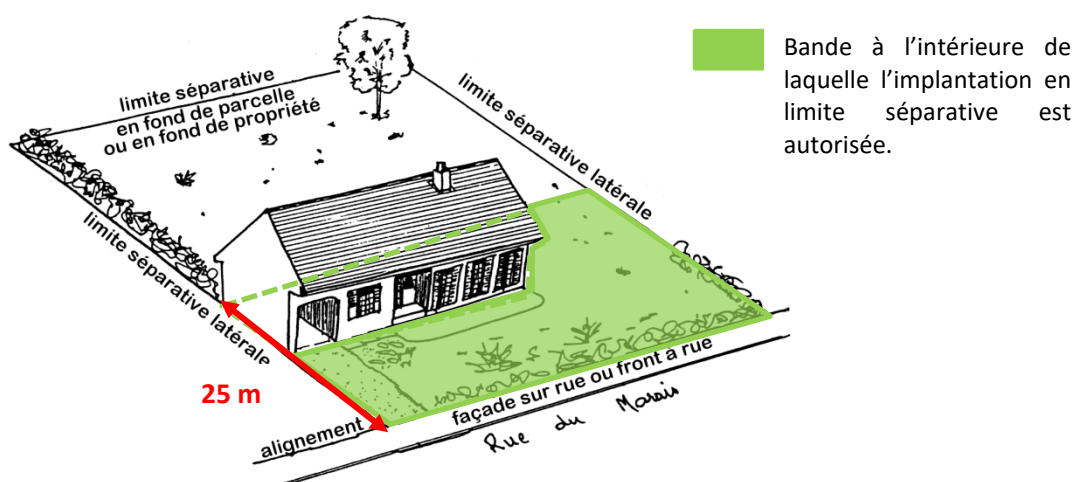
#### **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **A. Généralités**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.

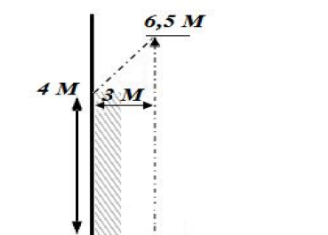
## B. Règles d'implantation

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies comme illustré ci-dessous



Toutefois dans cette bande, les constructions devront soit être édifiées d'une limite séparative à l'autre, soit respecter une marge minimale d'isolement de 3m.

- 2) Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que si elles respectent les conditions suivantes (**il ne s'agit pas de conditions cumulatives**) :
- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
  - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé, lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.



- 3) Les annexes non accolées (type abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à 1 mètre de la limite séparative. Les annexes non accolées, d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieure à 4 mètres, devront respecter un recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative.
- 4) En cas de constructions d'annexes non accolées sur un terrain situé à l'angle de deux voies :
- Pour celles d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage supérieur à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal de 3m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée
  - Pour celles d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 4 mètres : la construction pourra être édifiée avec un recul minimal d'1m si la façade ne comporte pas d'ouverture, ni d'accès vers la voie publique ou privée.

5) Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement :

- Si un bâtiment à usage d'habitation principale et ses annexes est existant (avant la date d'approbation du PLU et implanté à moins de 3 mètres de la limite séparative, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

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

### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 2 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ou tube inox.

Elle est portée à 4 mètres, hors souche de cheminée :

- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il n'existe pas d'ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).

Elle est portée à 6 mètres, hors souche de cheminée :

- Pour les dépôts.
- Pour les bâtiments de caractère industriel.
- Entre deux constructions principales à usage d'habitation s'il y a ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis, abris etc.....).
- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Principe général**

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

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

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

##### **Sont interdits :**

- 7) L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- 8) L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.

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

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la façade des constructions.

L'utilisation de teinte sombre n'est autorisée qu'en teinte secondaire de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :**

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

### **2.2.2. CLOTURES**

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Par principe, en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine. Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites « de courtoisie » pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en PVC, avec la même ossature que les clôtures grillagées.

Les brises-vue ne sont pas interdits si l'occultation n'est pas totale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.



### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les surfaces libres de construction doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément, ou rester hydrauliquement neutres.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>. En sus, pour les nouvelles aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## **2.4. Stationnement**

### **A. Généralités**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.
- 2) Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation (article L.151-33 du code de l'urbanisme).
- 3) Il ne peut être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsqu'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- 4) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L151-35 du code de l'Urbanisme).
- 5) Les revêtements perméables sont préconisés.

### **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions individuelles à usage d'habitation* : il est exigé deux places de stationnement par logement et un garage est imposé sur le terrain d'assiette de la construction.
- 2) *Pour les constructions nouvelles collectives à usage d'habitation* :
  - *ne créant pas de voiries nouvelles ouverte à la circulation générale*, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
  - *créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale*, il sera prévu au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 3 logements à usage des visiteurs.

Pour toute aire de stationnement ouverte au public, 2% des places devront être à destination des personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

- 3) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial ou de bureau, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle pour assurer l'activité sans débordement sur l'espace public.
- 4) *Pour les constructions existantes* : en cas de division d'immeubles en plusieurs logements ou en cas de changement de destination, au minimum une place par nouveau logement créé sera prévue. En cas de suppression ou changement d'affectation du garage existant, une place de stationnement en domaine privé devra être trouvée.
- 5) Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être prévus pour les constructions suivantes :
  - Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.
  - Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.
  - Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - Un bâtiment constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

**A titre informatif, l'arrêté 13 juillet 2016 prévoit que :**

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*
- *pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;*
- *pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.*
- *pour les bâtiments accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;*
- *pour les bâtiments commerciaux ou de spectacles, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*

Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

6) La réglementation relative à l'implantation des bornes de recharges pour les véhicules électriques devra être respectée :

A) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

- Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

- Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

B) Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

C) Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

Les dispositions des A) ou B) sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel

Les dispositions des A) et B) s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

D) Pour l'application des dispositions des A, B et C :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

### 3. Équipements et réseaux

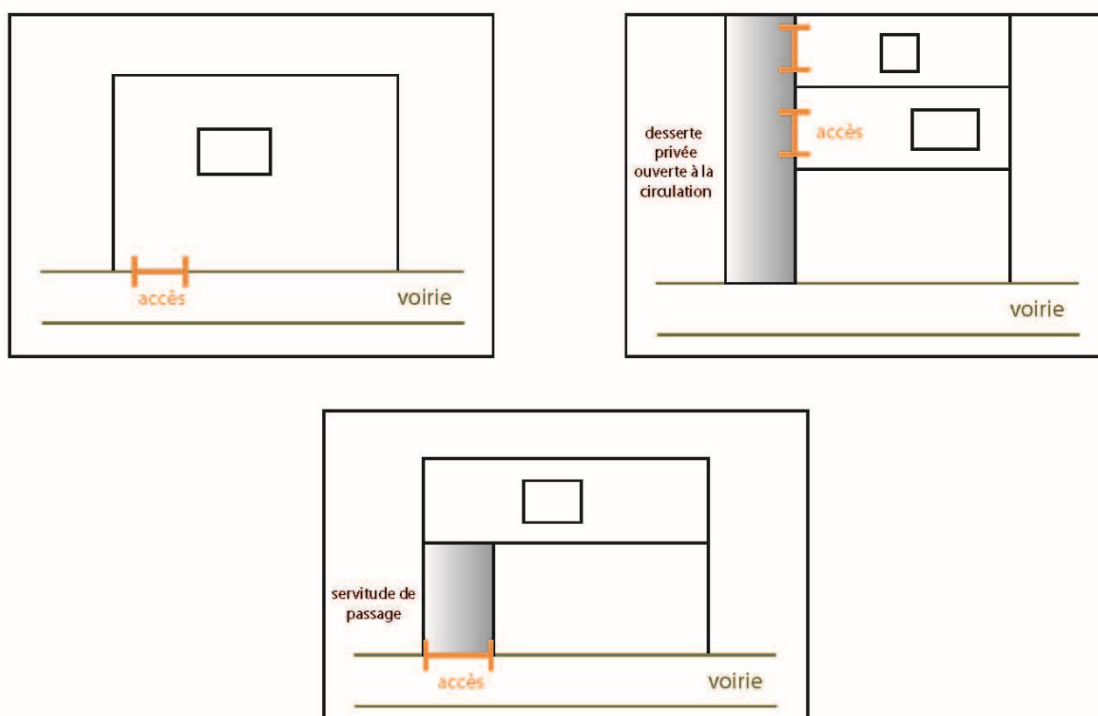
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : **n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## 2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- g) L'édifice d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir définition ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3<sup>ème</sup> rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte.

### 3.1.2. VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Le ou les accès devront être de 4m.
- 4) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduaires des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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



### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone protégée à vocation agricole, destinée au développement et la préservation de l'activité agricole.

### Risques

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque inondation par remontées de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque technologique via la présence d'un site BASIAS (site potentiellement pollué). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Le risque de nuisances sonores par la présence d'une voie bruyante de catégorie 2 et 3. La réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

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

### Outils règlementaires

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

La zone comprend également des cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Restauration	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

*Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins répertoriés sur le plan de zonage. Ces chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

*Dispositions particulières pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des cours d'eau devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis dans la zone :*

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole : la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.
- 2) Les constructions et installations complémentaires à l'activité : La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement à l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (cf : article L.311-1 du code Rural).
- 3) Les constructions à usage d'habitation nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des

bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.

- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 5) L'artisanat, le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration dès lors qu'ils ont pour support l'exploitation agricole.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).
- 7) L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.
  - que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup>.
  - elles s'implantent dans un périmètre de 30m autour du bâtiment principal.
  - que la hauteur des extensions et annexes ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 9) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutres et végétalisées.
- 10) Autour des points d'eau, les travaux et constructions sont autorisés s'ils sont nécessaires à son exploitation et son entretien.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée, sauf pour :

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.

Les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc

La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité agricole est de 15 mètres à l'égout principal de la toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+combles) et ne pourra être supérieure à 7m à l'égout principal de la toiture.

Les extensions et annexes accolées des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Les annexes non accolées ne pourront pas dépasser 4 mètres de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Elle n'est pas non plus réglementée pour les postes de transformation.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Les règles définies ci-dessous s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »
- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

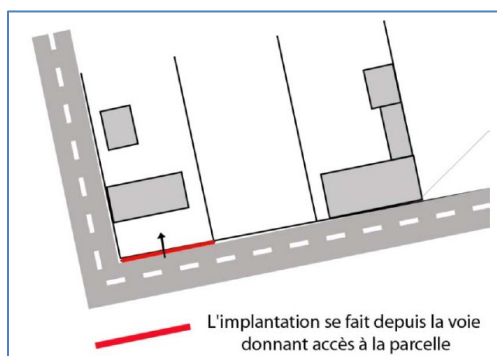
#### **B. Règles d'implantation**

L'implantation des constructions principales doit se faire :

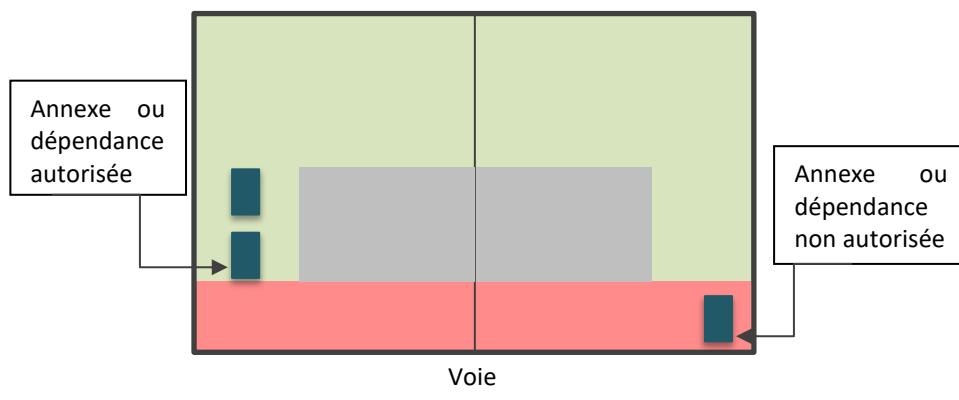
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD46 et RD161E4.
- 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies pour les bâtiments à usage d'habitation

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

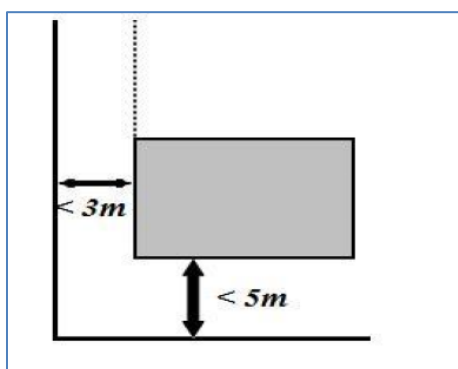
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.



Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale. Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



#### **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.

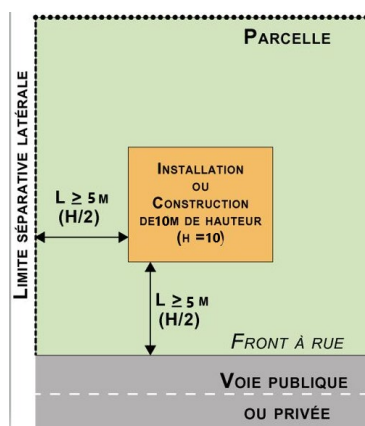
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 100 mètres des limites des zones à vocation urbaine et à urbaniser (U, AU). Cette disposition ne s'applique pas aux activités de maraîchage.



La distance comptée horizontalement ( $L$ ) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres (sauf si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire).



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Elle est portée à 6 mètres, hors souche de cheminée :

- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les dépôts.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

##### **Sont interdits :**

- 1) L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- 2) L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.

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

Les annexes accolées, non accolées et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la façade des constructions.

L'utilisation de teinte sombre n'est autorisée qu'en teinte secondaire de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **2.2.2. CLOTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et végétalisées.

Les clôtures situées en limite de zone U ou 1AU doivent suivre la même réglementation qu'en zone U ou 1AU.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Lors de la création de sièges d'exploitations agricoles ou de bâtiments agricoles, ces bâtiments devront être entourés d'une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

### **2.4. Stationnement**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, a minima une place de stationnement par logement (y compris garage) est imposée.

Pour les bâtiments à vocation agricole, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, à raison d'une place par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Les revêtements perméables sont préconisés.

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

### 3. Équipements et réseaux

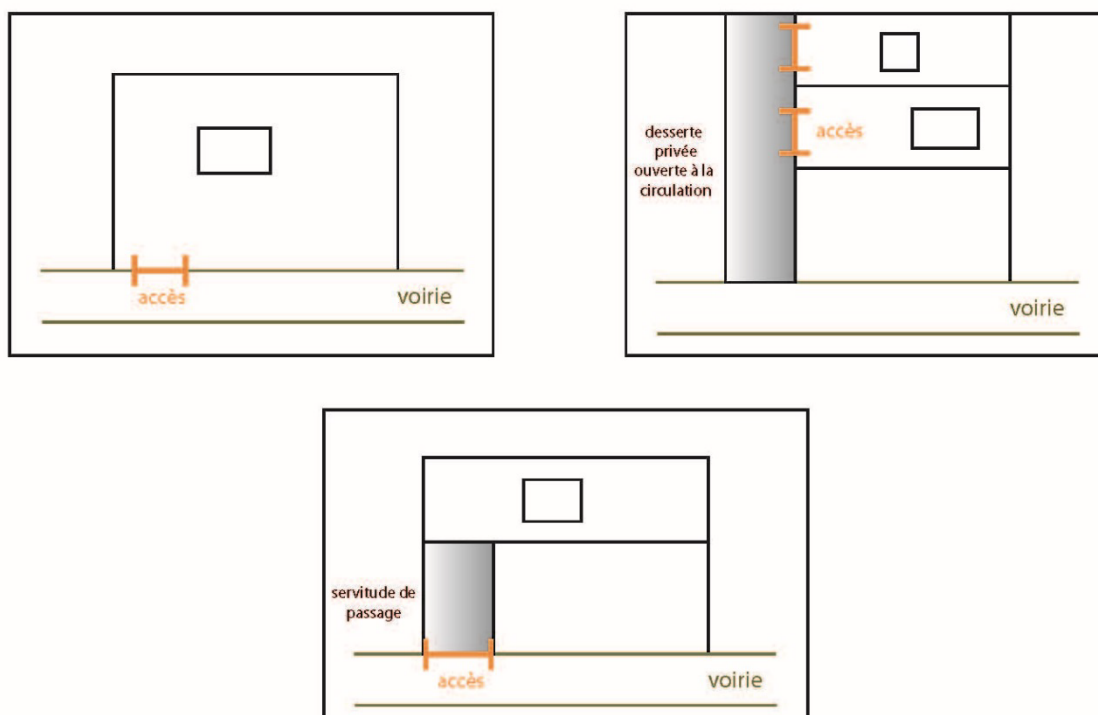
#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. Accès

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf : **décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### 1) Définition

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



L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## 2) Configuration

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le projet peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme.

d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

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

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

g) L'édifice d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir définition ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3<sup>ème</sup> rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte.

### 3.1.2. VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

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

Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux résiduaires des activités :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

#### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

Non réglementé.

## CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la protection des milieux naturels, des paysages et des milieux à risque.

La zone comprend un secteur NI : secteur de la zone naturelle, destiné à accueillir des activités de loisirs ou / et touristiques ainsi que des équipements publics et / ou d'intérêt collectif ainsi que les jardins partagés et familiaux.

La zone comprend également un secteur Npv destiné à l'implantation de panneaux photovoltaïques et des installations nécessaires au fonctionnement du site.

### Risques

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible et moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque inondation par remontées de nappe (zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe, par le biais d'un professionnel, afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque inondation par ruissellement. Le SLGRI « Haute Deûle » identifie les zones de production, les zones d'accumulation potentielle, les zones de ruissellement, le plancher alluvial ainsi que les axes de ruissellement (anthropique et naturel). Dans les secteurs d'inondation par ruissellement, les recommandations du SLGRI, annexées au dossier de PLU, pourront être appliquées.
- Le risque technologique via la présence d'un site BASIAS (site potentiellement pollué). En cas de projet d'urbanisation sur ce type de sol, des études et mesures devront être prises afin de préserver la population.
- Le risque minier : tassements localisés pour les terrils 210 et 210A. Les projets concernés par les risques liés à ces aléas pourront faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

### Outils réglementaires

La zone comprend des éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : cours d'eau et linéaires végétalisés.



La zone comprend également des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

En zone N :

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

**Dans le secteur NI sont autorisés sous conditions :**

- les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs sous conditions
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Les jardins familiaux/partagés sous conditions

**Dans le secteur Npv sont autorisés :**

- l'implantation de panneaux photovoltaïques et l'ensemble des installations/constructions nécessaires au fonctionnement du site.

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques

## **1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

*Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins répertoriés sur le plan de zonage. Ces chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

*Dispositions particulières pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

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

*Dispositions particulières pour les linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et l'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés est autorisé sous réserve d'une replantation équivalente.

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis :*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et plus précisément les ouvrages du réseau public du transport d'électricité, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

*Sont admis sous conditions :*

- 1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

- 3) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutres et végétalisées.
- 4) Les extensions et annexes des habitations déjà existantes au moment de l'approbation du PLU. Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.
  - que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup>.
  - elles s'implantent dans un périmètre de 30m autour du bâtiment principal.
  - que la hauteur des extensions et annexes ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- 5) Les installations et travaux permettant la réalisation et l'utilisation des ouvrages de production des énergies renouvelables, notamment photovoltaïques, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et sécurité du voisinage.

*Dans le secteur NI :*

- 1) Les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs à conditions que (cumulatif) :
  - ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
  - leur hauteur ne doit pas être supérieure à 5 mètres.
- 2) Seules les annexes type abris de jardins sont autorisées au sein des jardins partagés / familiaux.

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée, sauf pour :

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.

Les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Dans la zone N :*

Les extensions et annexes accolées des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Les annexes non accolées ne pourront pas dépasser 4 mètres de hauteur.

*Dans le secteur NI :*

Les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, de même pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. Elle n'est pas non plus réglementée pour les postes de transformation.

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

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux les postes de transformation.

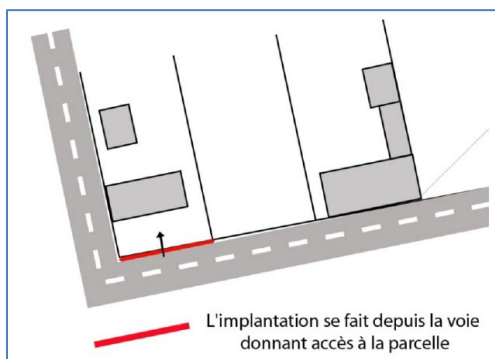
### B. Règles d'implantation

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

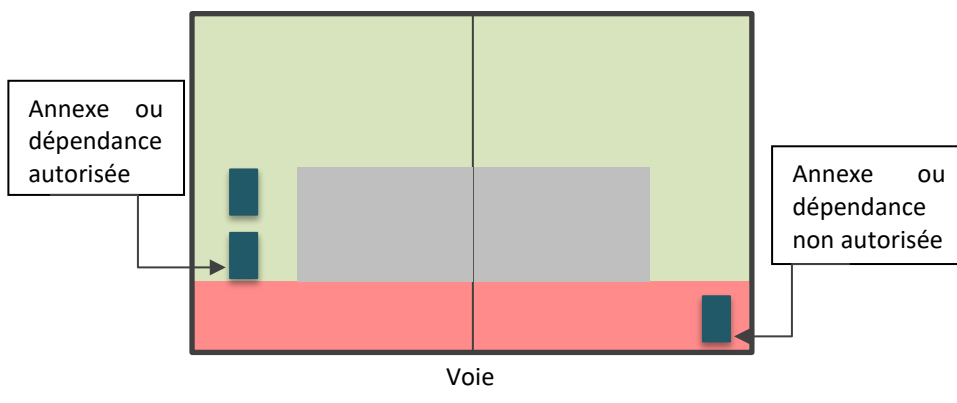
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD161E4, RD39, RD46, RD919
- 20 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

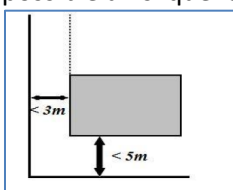
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article 2.1.4.



Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant l'alignement de la construction principale. Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.



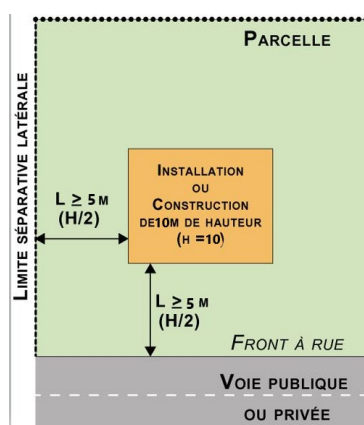
### 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB »

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres (sauf si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire).



Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 2 mètres.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

#### **A. Principe général**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

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

##### **Sont interdits :**

- 1) L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- 2) L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

Les annexes accolées, non accolées et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

### **2.2.2. CLÔTURES**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et végétalisées.

Les clôtures situées en limite de zone U ou 1AU doivent suivre la même réglementation qu'en zone U ou 1AU.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les constructions devront être entourées d'une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

### **2.4. Stationnement**

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

Les revêtements perméables sont préconisés.

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

## **3. Équipements et réseaux**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1. ACCES**

Non réglementé.

#### **3.1.2. VOIRIE**

Non réglementé.



### **3.2. Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règles pour les postes de transformation.

#### **3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

#### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

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

Non réglementé.

## LEXIQUE

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

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

## I. Destinations et sous-destinations

### **Les destinations de constructions sont :**

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

### **Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :**

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

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

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

### HABITATION

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

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

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

<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
--

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

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

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

<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
--

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

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

#### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

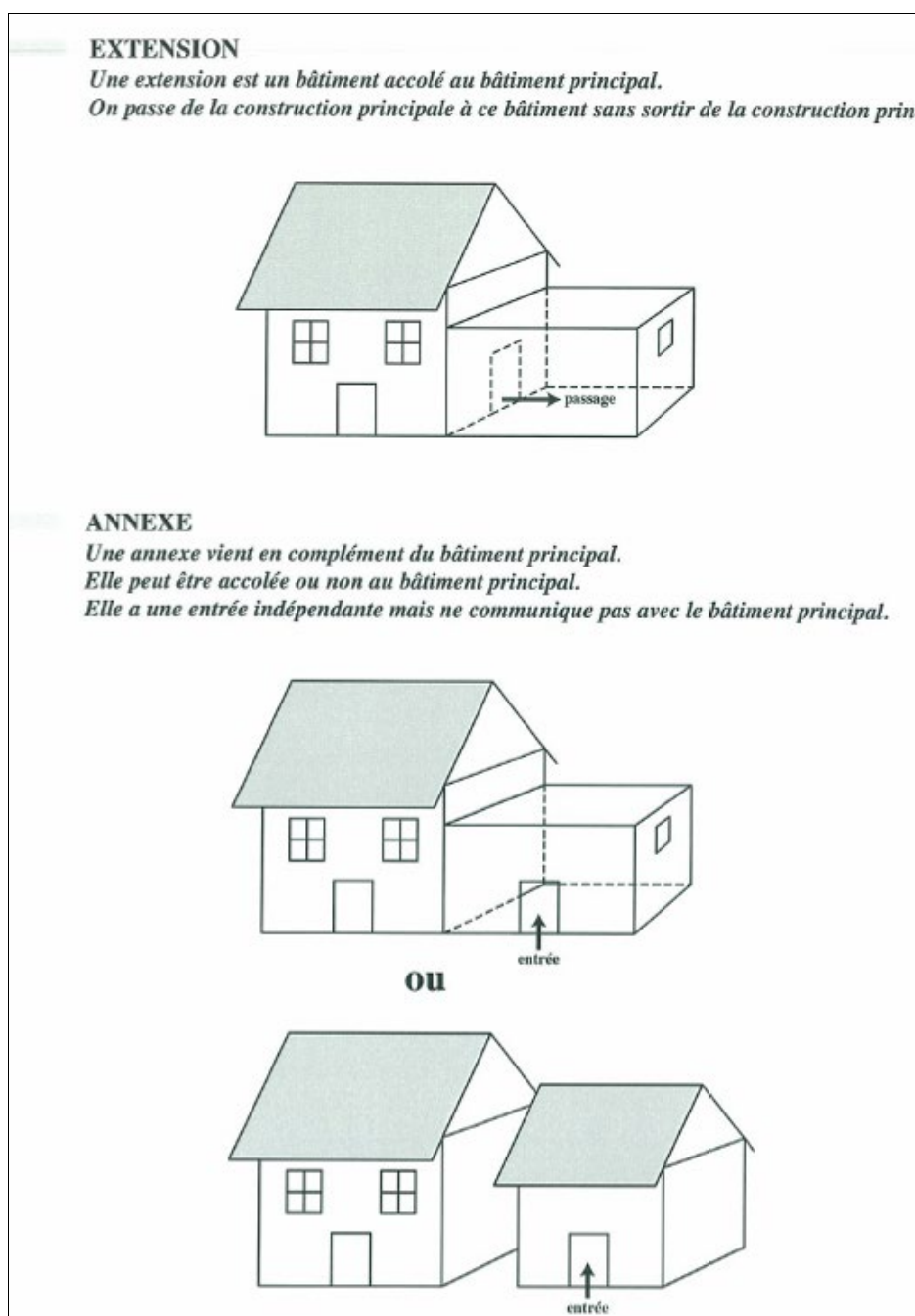
**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## II. Définitions et schémas explicatifs

### 1. Annexes et extensions

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

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



## 2. Accès et voirie

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

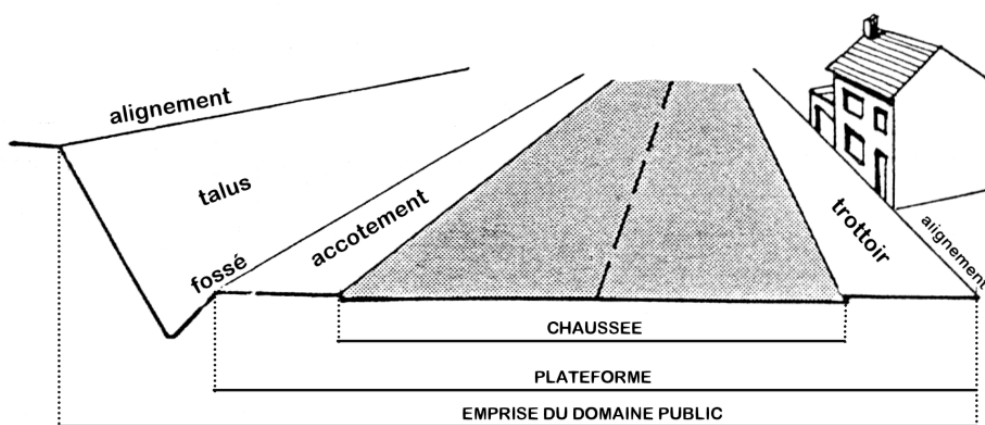
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

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

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

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



#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Limite séparative** : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

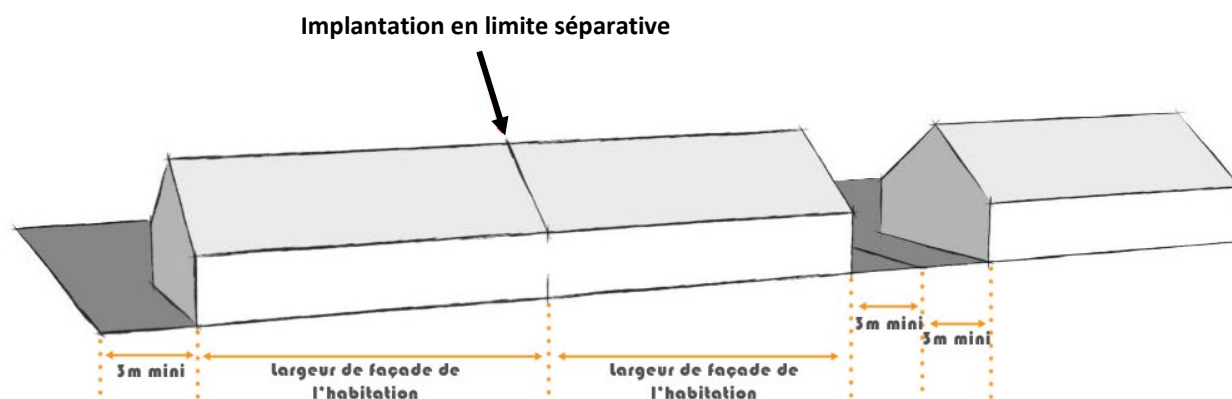
**Limite latérale** : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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

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

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

**Exemple : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m**



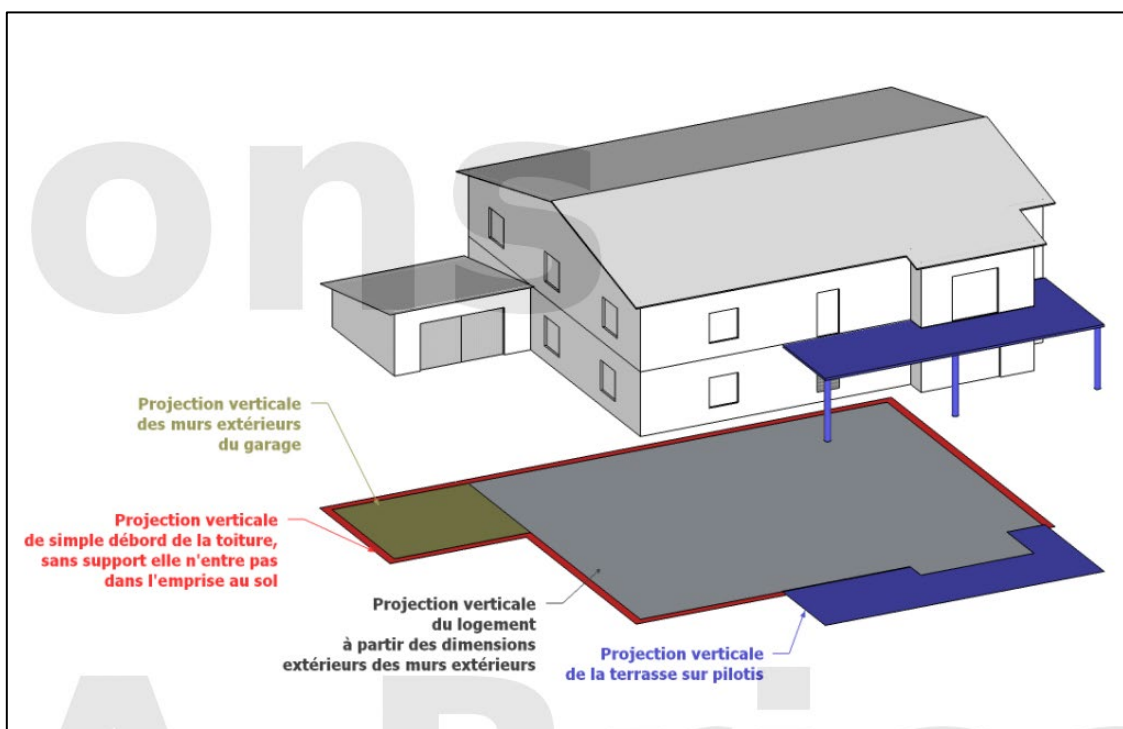
## 5. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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



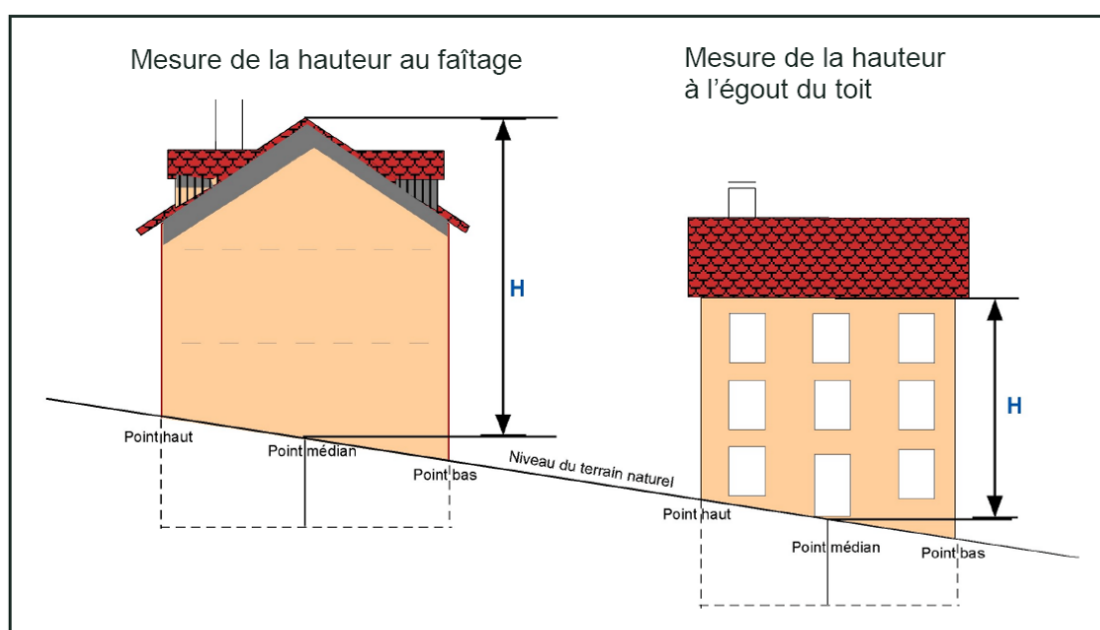
## 6. Hauteur maximale des constructions

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

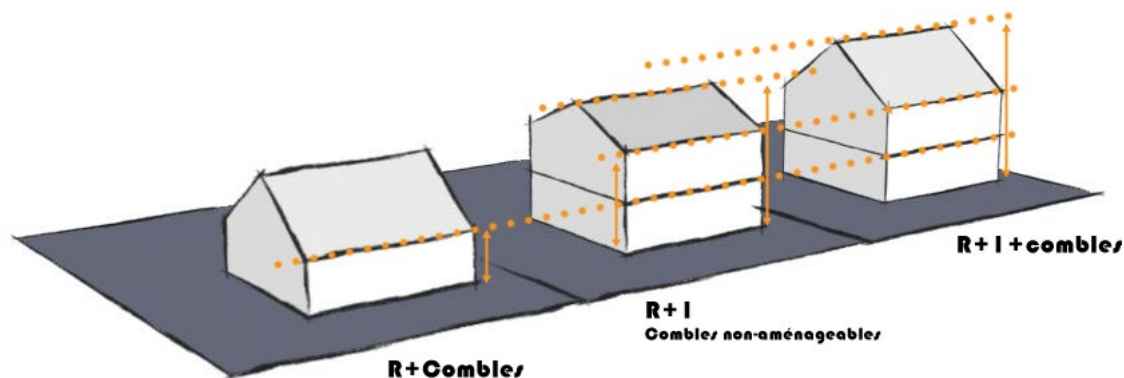
**Egout du toit** : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

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

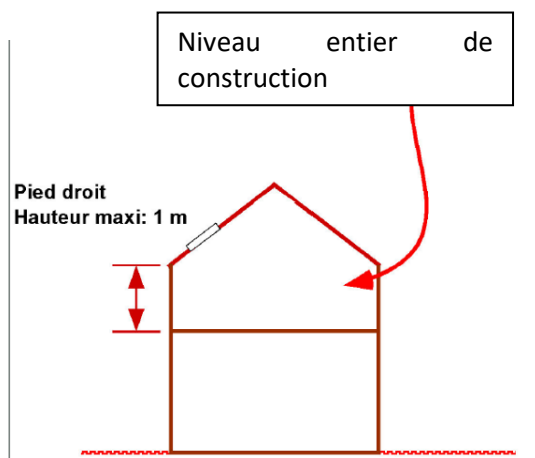
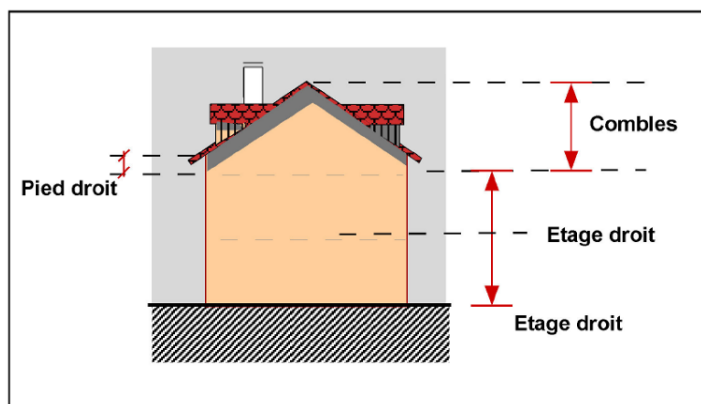
**Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :**



**Exemple : hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...)**

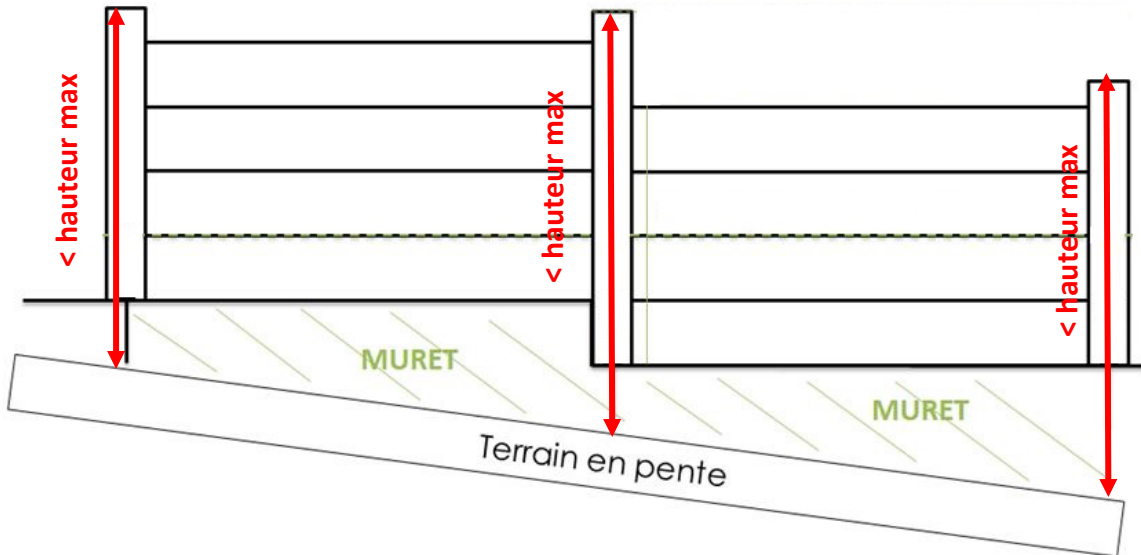


**Comble** : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

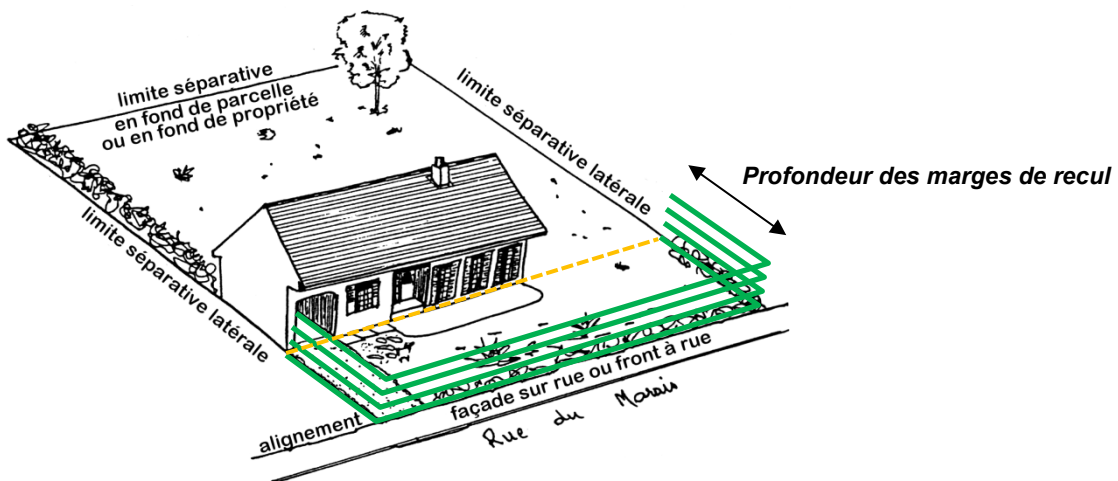


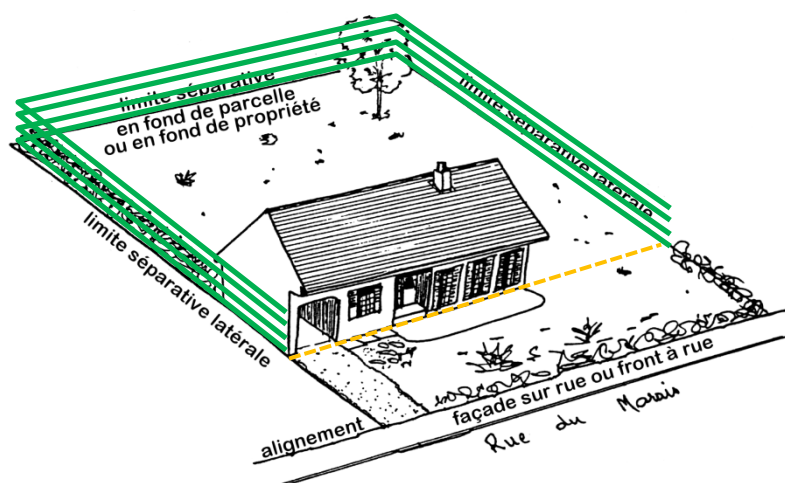
## 7. Clôtures

**Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers »**



***Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :***



**Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :****8. Espaces libres et plantations**

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

**Espace libre** : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

III. Liste des essences locales**ARBRES**

*Aulne glutineux*  
*Bouleau verruqueux*  
*Charme*  
*Chêne pédonculé*  
*Chêne sessile*  
*Erable champêtre*  
*Erable sycomore*  
*Frêne commun*  
*Hêtre*  
*Merisier*  
*Saule blanc*  
*Tilleul à petites feuilles*  
*Peuplier tremble*  
*Robinier faux acacia*  
*Noyer commun*

*Alnus glutinosa*  
*Betula verrucosa*  
*Carpinus betulus*  
*Quercus robur*  
*Quercus petraea*  
*Acer campestre*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Fraxinus excelsior*  
*Fagus sylvatica*  
*Prunus avium*  
*Salix alba*  
*Tilia cordata*  
*Populus tremula*  
*Robinia pseudoaccab*  
*Juglans regia*

**ARBUSTES**

Cornouiller sanguin  
 Fusain d'Europe  
 Noisetier  
 Prunellier  
 Saule cendré  
 Saule marsault  
 Saule osier  
 Troène d'Europe  
 Viorne manceienne  
 Viorne obier  
 Merisier à grappe  
 Bourdaine  
 Nerprun purgatif  
 Symphorine blanche  
 Forsythia  
 Groseillier à fleurs  
 Buddléa  
 Cytise

*Cornus sanguinea*  
*Evonymus europaeus*  
*Corylus avellana*  
*Prunus spinosa*  
*Salix cinerea*  
*Salix caprea*  
*Salix viminalis*  
*Ligustrum vulgare*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*  
*Prunus padus*  
*Frangula alnus*  
*Rhamnus catartica*  
*Symplaricarpos albus*  
*Forsythia intermedia*  
*Ribes sanguineum*  
*Buddleja davidii*