



---

# Plan Local d'Urbanisme Lestrem

---

## *Règlement*

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Arrêté le :   | 8 février 2023    |
| Approuvé le : | 28 septembre 2023 |



# SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| SOMMAIRE .....  | 2   |
| DISPOSITIONS GENERALES.....   | 3   |
| PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....                  | 7   |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....                        | 8   |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....                     | 23  |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                    | 35  |
| CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK .....                     | 47  |
| PARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....                | 58  |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA .....                    | 59  |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....                    | 71  |
| CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUK .....                  | 82  |
| PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ..... | 93  |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....                        | 94  |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                       | 109 |
| PARTIE IV-LEXIQUE.....  | 121 |

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## I. Champ d'application territorial du règlement

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

## II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

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

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

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

-à entraîner 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 P.L.U.

2°/ 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 (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

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

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

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

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

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels 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 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

## III. 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.
- **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.
- **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.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles,**
- **Les éléments de patrimoine naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination...**

## IV. Adaptations mineures

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

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un

décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

## V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation, avec notamment la prise en compte du PPRi de la Lawe, des zones inondées constatées...
- La présence de cavités souterraines,
- Le risque de mouvement de terrain,
- Le risque de sismicité 2 (aléa faible),
- Le risque de nuisances sonores,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- Les risques technologiques, avec la présence d'installations classées,
- La présence de 7 sites Basias...

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.

# PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

## ■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne (correspond au bourg et aux hameaux anciens). 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 un sous-secteur Uj** qui correspond aux fonds de jardins.

## ● Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

## ● Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 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.***

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 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 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                 |
| 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                 |
|   | Etablissement 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  | Autorisé sous conditions |
|   | Bureau  | Autorisé                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Autorisé                 |

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

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1) 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.
- 2) Les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravanning et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs.
- 3) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 4) Les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers...).
- 5) Les industries.
- 6) Les exploitations forestières.
- 7) Les parcs résidentiels de loisirs.
- 8) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- 9) Les éoliennes domestiques sont interdites à moins de 200 mètres de toute construction à usage d'habitation.
- 10) Les sous-sols sont interdits. Les caves seront toutefois autorisées.

#### **Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme**

|  |  |
|--|--|
| Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme : | Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé. |
| Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme     | La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.   |
|  | - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :</p>   | <p>ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>  |
| <p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)</p> | <p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.</p> |

#### Dans le secteur Uj :

Toutes les constructions non autorisées à l'article suivant.

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

#### *Sont admis :*

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus, de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

#### *Sont admis sous conditions :*

- 1) Les constructions et installations dont la destination est autorisée dans le premier article, sous réserve :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
  - Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  - Qu'elles puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.
  
- 2) 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, sous réserve que :
  - Les constructions et installations n'apportent pas de nuisances supplémentaires avec les lieux avoisinants,

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont 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.
- 4) Les entrepôts liés aux activités existantes.
- 5) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **Dans le secteur Uj :**

Les annexes et les extensions sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### *3. Mixité fonctionnelle et sociale*

Les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les sites concernés devront être respectées.

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

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

#### *a. EMPRISE AU SOL*

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

#### *b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

**Les constructions à usage principal d'habitation** ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec éventuellement un seul niveau de combles aménagés en sus.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 3,2 mètres (sauf les carports).

La différence de niveau entre tout point de l'axe de la route et tout point du rez-de-chaussée des constructions ou installations devra excéder 0,3 mètre. Dans le cas d'une accessibilité PMR, la différence de niveau pourra être supérieure ou égale à 0,1 mètre avec la côte de l'accès.

Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0,8 mètre du sol naturel avant aménagement, sauf en cas d'aléa lié au risque inondation.

**Pour les activités agricoles :** La hauteur maximale des constructions, extensions et annexes ne peut dépasser 12 mètres.

**Pour les activités économiques, les entrepôts et les autres destinations, en dehors des CINASPIC :** La hauteur maximale des constructions, des extensions et annexe ne peut dépasser 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.**

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

#### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 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.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de 3 mètres, ramené à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux construction de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3,2 mètres tels que chenils, abris à outils...
- 6) Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, des assouplissements pourront être autorisés.

#### **B. Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement, avec possibilité de réaliser des décrochés ou reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel du bâti.
- Soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie. Un retrait inférieur à 5 mètres peut être autorisé lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, le bâtiment peut alors être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux chemins ruraux.
- Soit avec un recul similaire au recul dominant observé pour les constructions voisines existantes.

Les constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique existante ou définie par les orientations d'aménagement. Les annexes peuvent s'implanter au-delà de la bande des 35 mètres. Le changement de destination ou la transformation de ces annexes situées au-delà de la bande de 35 mètres en logement est interdit.

Les seconds fronts bâtis sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 code de l'urbanisme.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des règles différentes peuvent être admises voire imposées, si elles sont justifiées pour permettre la mise aux normes de logements pour personnes à mobilité réduite.

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

##### **A. Généralités**

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

##### **B. Règles d'implantation**

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative,
- S'il s'agit de l'extension d'une activité existante non nuisante et sans aggravation des nuisances, pour des raisons techniques et de nécessités fonctionnelles.

### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

En cas de retrait 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. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, le calcul des distances s'effectue exclusivement à partir du débord de gouttière.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de constructions de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,2 mètres (tels que chenils, abris à outils...).

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

Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,2 mètres pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

### **DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

#### *e. 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 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

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

### *a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

#### **A. Principe général**

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

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

##### **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 ...).
- La brique et les parpaings peints sont interdits.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales ...).
- 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 couleurs extravagantes.

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

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements (sauf carport et abris de jardin).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à l'aménagement prévu.

### **Emplacements poubelles et traitement des abords**

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1,40 mètre traitée de la même manière que la façade principale de la construction.

## **b. CLOTURES**

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

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.
- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 1 m, 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.

Les clôtures implantées dans le prolongement de la façade sont aussi limitées à 1,60m.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,20 mètres et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Les plaques béton pleines sont autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

Des clôtures pleines de « courtoisie » d'une hauteur maximale de 2,20 mètres pourront être réalisées sur une distance de 8 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

### **Autres règles :**

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

**Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme**

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

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

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

**Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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

Les cours, ou espaces utilisés par les véhicules, doivent de préférence rester perméables et être traités en matériaux naturels (revêtement pavé, sable ou gravillonné).

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 doivent être dissimulés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers.

Les corridors biologiques seront préservés : seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (Cf. guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties.

***Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme***

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

## **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation* : au moins 2 places de stationnement par logement sont imposées.
- 2) Il est exigé une place de stationnement par logement lors de division ou changement de destination d'un bâtiment en logement.
- 3) *En sus, pour les projets à destination principale d'habitation*, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
- 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.

## **III. Équipements et réseaux**

### *1. Desserte par les voies publiques ou privées*

#### *a. ACCES*

##### **1) Définition**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### **2) Configuration**

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 ou deux accès pour une voie en sens unique.

## b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- 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 en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

### *c. 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.

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

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. 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 UH

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des installations ou constructions liées à l'activité aéronautique, à leur valorisation ou à des activités liées à la promotion de l'aéronautique. **Elle comprend un secteur UHa, qui correspond à l'emprise des pistes de l'aérodrome.**

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies.**

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

### a. Dans la zone UH

| Destination   | Sous-destination  | Statut                   |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole   | Non autorisé             |
|   | Exploitation forestière   | Non autorisé             |
| Habitation  | Logement  | Non autorisé             |
|   | 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                 |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques        | Autorisé                 |
|   | Etablissement 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  | Autorisé sous conditions |
|   | Bureau  | Autorisé sous conditions |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Autorisé sous conditions |

*b. Dans le secteur UHa*

| <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      |
|   | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale            | Non autorisé  |
|   | Salle d'art et de spectacles  | Non 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  |

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

*a. 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.

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

### *Sont admis :*

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (en 1.1), de prendre en compte les interdictions énoncées en 1.2.1 et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

### *Sont admis sous conditions :*

- Les constructions et installations de toutes natures nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome telles qu'installations techniques, aérogare, hangars, entrepôts de fret, logements de fonction, parking automobile, stations-service, ...
- Les constructions et installations culturelles, de loisirs et d'accueil, complémentaires à l'activité aéroportuaire ou touristique tels que bureaux, ateliers, entrepôts, hôtels, restaurants, activités tertiaires et de loisirs, campus étudiants, cinéma ...
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées à l'activité aéronautique, y compris pour la formation.
- 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.

### **Dans le secteur UHa :**

Seuls sont autorisés les aménagements (pistes...), et les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome dans une limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## *3. Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

Dans le secteur UHa, l'emprise au sol des nouvelles constructions et installations est limitée à 20m<sup>2</sup>.

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale est celle fixée par la servitude aéronautique impactant la zone.

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

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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) 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.
- 4) Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, des assouplissements pourront être autorisés.

##### **B. Règles d'implantation**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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

##### **A. Généralités**

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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

##### **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 6 mètres. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, le calcul des distances s'effectue exclusivement à partir du débord de gouttière.

#### e. 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 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

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

#### a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **A. Principe général**

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

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

**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 ...).
- La brique et les parpaings peints sont interdits.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales ...).
- 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.

#### Façades :

- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois, P.V.C), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
- Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les coffrets techniques doivent être le moins visibles depuis le domaine public.

### b. CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

#### - Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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

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 doivent être le

moins visible depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures et les dépôts.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence similaire à l'arbre abattu.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

## 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### III. Équipements et réseaux

#### 1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. ACCES

###### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

###### 2) Configuration

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

##### b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur,

aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE  
TELEDISTRIBUTION*

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

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

| <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 |
|   | Etablissement 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                                 | Non 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 sous conditions |

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

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Sont admis :*

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus, de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article ci-dessus et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

*Sont admis sous conditions :*

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition), dans la mesure où (cumulatifs) :
  - o Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - o Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
  - o Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  
- 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.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et liés à une activité existante sur la zone.
- Les constructions à usage de commerce de gros ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
  - et dans la limite d'un logement par entreprise.

### 3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

Néant.

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 18 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus. Les éléments liés à la production d'énergie renouvelable ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

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

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 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.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- 6) Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, des assouplissements pourront être autorisés.

**B. Règles d'implantation**

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

- Le recul devra être d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Pour les routes départementales, le recul devra être d'au moins 15 mètres.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

**DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

*d. 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) 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.

**B. Règles d'implantation**

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

- 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. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, le calcul des distances s'effectue exclusivement à partir du débord de gouttière.
- Le recul devra être d'au moins de 10 mètres par rapport à la limite de la zone U à usage principal d'habitat.

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

Entre deux bâtiments, 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 4 mètres.

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

### a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### A. Principe général

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

#### B. Dispositions applicables

##### 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 ...).
- La brique et les parpaings peints sont interdits.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs vives.

#### a. Aspect général

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aire de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

#### b. Façades

Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

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

### b. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent :

- À des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Ou si elles sont nécessitées pour les besoins de l'activité.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée et entretenue.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties. Elles devront être perméables sur au moins 50% de leur surface.

### *Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme*

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

## **B. Dispositions applicables**

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement 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) Un local spécifique ou un emplacement couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues".

## **III. Équipements et réseaux**

### *1. Desserte par les voies publiques ou privées*

#### *a. ACCES*

##### **1) Définition**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

##### **2) Configuration**

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 ou deux accès pour une voie en sens unique.

## *b. VOIRIE*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation industrielle.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

| <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   | Autorisé                 |
|   | Entrepôt  | Autorisé                 |
|   | Bureau  | Autorisé                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé             |

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

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

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

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- Les constructions à usage de bureaux ou locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

## 3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

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

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

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

- 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) 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.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 5) Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.
- 6) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :
  - Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux
  - Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

#### *d. 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) 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.

##### **B. Règles d'implantation**

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.

Une marge de reculement minimum de 10 mètres 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 des autres zones.

##### **DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

Entre deux bâtiments, 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. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

##### *a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

##### **A. Principe général**

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

## **B. Dispositions applicables**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aire de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

### *b. CLOTURES*

Les clôtures doivent être constituées de tout dispositif à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales.

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

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

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

#### **- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):**

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée et entretenue.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties. Elles devront être perméables sur au moins 50% de leur surface.

## 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

- 1) Les constructions 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.
- 2) Un local spécifique ou un emplacement couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues".

### III. Équipements et réseaux

#### 1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. ACCES

###### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

###### 2) Configuration

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### b. VOIRIE

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes (cumulatifs) :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - 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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.
- 4) Les voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

## PARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais elle pourra autoriser les commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances au caractère principal de la zone.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

| <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                 |
|   | Hébergement   | Autorisé                 |
| 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  | 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                 |
|   | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale            | Autorisé                 |
|   | Salle d'art et de spectacles  | Non 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                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé             |

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

a. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

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

b. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement 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 (OAP).
- 2) Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, 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 publique et au site.
- 3) Les équipements publics et d'intérêt collectif.
- 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.
- 6) Les éoliennes domestiques sont interdites à moins de 200 mètres de toute construction à usage d'habitation.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les sites concernés devront être respectées.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

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

#### b. *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.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 3,2 mètres.

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

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

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 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.

- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

### **B. Règles d'implantation**

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale ainsi que les extensions créatrices de surface de plancher doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise de la voie, avec possibilité de réaliser des décrochés ou reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel du bâti.
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Aucune façade avant de la construction principale ne pourra être implantée à plus de 20 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

Dans cette bande, les constructions doivent être implantées avec un recul similaire au recul dominant observé pour les constructions voisines existantes.

Les seconds fronts bâtis sont interdits.

Les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Les carports et garages devront être implantés à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie ou implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

### **A. Généralités**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) 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.

### **B. Règles d'implantation**

- 1) La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont interdites.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

En cas de retrait 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. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, le calcul des distances s'effectue exclusivement à partir du débord de gouttière.

- 3) Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3,2 mètres pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

#### *e. 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 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

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

#### *a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

##### **A. Principe général**

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

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

###### **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 ...).
- La brique et les parpaings peints sont interdits.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales ...).
- 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 couleurs extravagantes.

#### **Façades :**

- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois, P.V.C), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
- Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

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

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements (sauf carport et abris de jardin).

Les coffrets techniques doivent être le moins visibles depuis le domaine public.

#### **Emplacements poubelles et traitement des abords**

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1,40 mètre traitée de la même manière que la façade principale de la construction.

### **b. CLOTURES**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.
- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 1 m, 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.

Les clôtures implantées dans le prolongement de la façade sont aussi limitées à 1,60m.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,20 mètres et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Les plaques béton pleines sont autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

Des clôtures pleines de « courtoisie » d'une hauteur maximale de 2,20 mètres pourront être réalisées sur une distance de 8 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

**Autres règles :**

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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

Les cours, ou espaces utilisés par les véhicules, doivent de préférence rester perméables et être traités en matériaux naturels (revêtement pavé, sable ou gravillonné).

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 doivent être dissimulés.

Un minimum de 10 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

Seront préconisées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties.

## 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement sont imposées.
- 2) *En sus, pour les projets à destination principale d'habitation*, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
- 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.

## III. Équipements et réseaux

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

#### a. ACCES

##### 1) Définition

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## 2) Configuration

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 ou deux accès pour une voie en sens unique.

### b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- 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 en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

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

Pour les 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 1AUE

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation, dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Elle comprend **un secteur 1AUEa**, limitrophe à la zone d'activités définie sur la commune limitrophe de Merville.

Elle comprend également **un secteur 1AUEav**, qui correspond au projet d'aérovillage, et/ou à des activités économiques et de loisirs destinées à l'aéronautique.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

| <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  | 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                 |
|   | Etablissement 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                 |
|   | Entrepôt  | Autorisé                 |
|   | Bureau  | Autorisé                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé             |

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

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Par anticipation sur l'urbanisme futur et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, sous réserve que la Collectivité Locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes,
- Les constructions à usage de commerces, commerce de gros et d'exposition,
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
  - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités et dans la limite d'un logement par entreprise.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### **Dans le secteur 1AUEav :**

- Les constructions et installations liées au projet d'aérovillage, notamment à usage de logements,
- Les commerces et activités de service, ou à usage de loisirs, en lien avec l'activité aéronautique,
- Les activités économiques en lien avec l'activité aéronautique,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## 3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

**Dans le secteur 1AUEa** : le coefficient d'emprise au sol est limité à 60% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments et les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 18 mètres au faitage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus. Les éléments liés à la production d'énergie renouvelable ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

**Dans le secteur 1AUEa**, la hauteur ne peut pas dépasser également 18 mètres au faitage, mais les éléments techniques tels que cheminées etc, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des prescriptions relatives à l'aspect extérieur du présent règlement.

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

##### **A. Généralités**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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) 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.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

##### **B. Règles d'implantation**

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

- 25 mètres de l'axe de la RD 945,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux, **sauf pour le secteur 1AUEa**, où ce recul est porté à 10 mètres minimum.
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### *d. 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) 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.

##### **B. Règles d'implantation**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2 L$ ).

Cette distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres 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 des autres zones lorsque la parcelle contiguë à la zone supporte une habitation.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

##### **En sus, dans le secteur 1AUEa :**

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 48 mètres par rapport aux limites de la zone UH.

#### *e. 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 4 mètres.

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

### a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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).

#### **Les matériaux**

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

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

#### **Dispositions spécifiques à la zone 1AUEa :**

Lorsqu'elles ne reçoivent pas de dispositifs destinés à permettre l'utilisation d'énergies renouvelables, les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre. Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, marron, vert pastel ou bleu pastel. D'autres couleurs pourront être autorisées mais seront limitées à des petites surfaces.

### b. CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de tout dispositif à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales.

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

**- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):**

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

Les marges de reculement 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 1AUE 7 doivent comporter des arbres de haute tige, 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 surfaces libres de toutes constructions ou occupations doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence similaire à l'arbre abattu.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties.

**Dans le secteur 1AUEa :**

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul par rapport aux limites séparatives doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, pelouses...) d'une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

## 4. Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

## III. Équipements et réseaux

### 1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

#### a. ACCES

##### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

##### 2) Configuration

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

**En sus, dans le secteur 1AUEa** : chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus d'un hectare. Ces terrains doivent être distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour.

## b. VOIRIE

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes (cumulatifs) :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - 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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.
- 4) Les voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation industrielle.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

| <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   | Autorisé                 |
|   | Entrepôt  | Autorisé                 |
|   | Bureau  | Autorisé                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé             |

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

a. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

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

b. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- Les constructions à usage de bureaux ou locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

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

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

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

- 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) 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.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 5) Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.
- 6) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :
  - Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux
  - Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable du fait de son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

##### **A. Généralités**

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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

##### **B. Règles d'implantation**

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.

Une marge de reculement minimum de 10 mètres 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 des autres zones.

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

Entre deux bâtiments, 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. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **A. Principe général**

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

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aire de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

### b. CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de tout dispositif à claire voie et confortées de haies vives composées d'espèces locales.

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

### 3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée et entretenue. Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties. Elles devront être perméables sur au moins 50% de leur surface.

#### 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

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

- 1) Les constructions 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.
- 2) Un local spécifique ou un emplacement couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues".

### III. Équipements et réseaux

#### 1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. ACCES

###### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

###### 2) Configuration

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### b. VOIRIE

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes (cumulatifs) :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - 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 devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.
- 4) Les voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

## PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone. Elle comprend **un secteur Ae** qui correspond aux activités économiques isolées dans la plaine agricole, ainsi qu'un **secteur Apv** qui correspond à une centrale photovoltaïque.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 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.***

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

**Pour la zone A :**

| <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   | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail   | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
|   | Restauration  | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
|   | Commerce de gros  | Non autorisé                                   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   | Autorisé sous conditions<br>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  | Autorisé sous conditions                       |
|   | Autres équipements recevant du public                                       | Non autorisé                                   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   | Non autorisé                                   |
|   | Entrepôt  | Autorisé sous conditions                       |
|   | Bureau  | Autorisé sous conditions                       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   | Non autorisé                                   |

**Pour le secteur Ae :**

| <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   | 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  | 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  | Autorisé sous conditions |
|   | Autres équipements recevant du public                                       | Non autorisé             |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   | Non autorisé             |
|   | Entrepôt  | Autorisé sous conditions |
|   | Bureau  | Autorisé sous conditions |
|   | Centre de congrès et d'exposition   | Non autorisé             |

**Pour le secteur Apv:**

| <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 et assimilés | Autorisé     |
|   | 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 |

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

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Dans la zone A :

##### 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.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation.

- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :
- les centres équestres, hors activités de spectacle,
  - les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics 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).
- 5) L'extension et les annexes des 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 de 50 m<sup>2</sup>.
  - Que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>.
  - Qu'elles s'implantent dans leur intégralité dans un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal.
  - Que les extensions et annexes accolées aient une hauteur ne pouvant pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
  - Que les annexes aient une hauteur maximale de 4 mètres.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont 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, notamment les bassins de tamponnement des eaux destinés à lutter contre les inondations.
- 7) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et / ou végétalisées.

**8) Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :**

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- l'unité foncière concernée doit être suffisamment desservie par les réseaux d'eau et d'électricité pour le projet proposé.

- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, commerce et artisanat et restauration. Le nombre de logements (tous types d'hébergements et habitations confondus) ne pourra pas excéder le nombre de six (y compris le logement existant).

#### **Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions et installations, extensions, annexes, changement de destination liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

-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.

#### **Dans le secteur Apv :**

Les centrales photovoltaïques et les installations liées, uniquement lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### ***Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme***

|  |   |
|--|---|
| Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :                 | Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.  |
| Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme                     | La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.  |
| Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)</p> | <p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour sécurité de la population ou des constructions environnantes.</p> |
|---|---|

### 3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

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 de 50 m<sup>2</sup>.

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 30m<sup>2</sup>.

**En sus, pour le secteur Ae**, l'emprise au sol des nouvelles constructions autres que celles énumérées ci-dessus est limitée à 150m<sup>2</sup>.

#### b. *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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres destinations de constructions ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 25 mètres.

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

#### **A. Généralités**

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.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, des assouplissements pourront être autorisés.

#### **B. Règles d'implantation**

Tout ou partie de la façade avant de la construction doit être implantée :

- Avec un recul d'au moins 35 mètres de la limite de la déviation de la RD 945 (tronçon Merville - la Gorgue),
- Avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite des routes départementales,
- Avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des autres voies pour les bâtiments à usage d'habitation et un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des autres voies pour les bâtiments à usage d'activité agricole.

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

#### **COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être

inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, le calcul des distances s'effectue exclusivement à partir du débord de gouttière.

Les dépôts et bâtiments agricoles doivent être implantés à 10 mètres au moins :

- Des limites des zones U d'habitat et 1AU ;
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, sauf s'il s'agit du siège de l'exploitation.

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

## **DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

### *e. 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

### *a. 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).

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

##### **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 ...).
- La brique et les parpaings peints sont interdits.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales ...).
- 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 couleurs extravagantes.

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

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements (sauf carport et abris de jardin).

Les coffrets techniques doivent être le moins visibles depuis le domaine public.

### **Emplacements poubelles et traitement des abords**

Toute construction à usage d'habitation sera dotée d'un emplacement poubelle. Si cet emplacement n'est pas intégré au bâtiment, cette aire sera masquée par un muret d'une hauteur de 1,40 mètre traitée de la même manière que la façade principale de la construction.

#### Pour les constructions à usage agricole :

L'aspect extérieur des constructions ainsi que les toitures devront être traités de manière à l'intégrer dans le paysage naturel.

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

## **b. CLOTURES**

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et / ou végétalisées.

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

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

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 mètres et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ; Les lisses béton, bois ou PVC sont autorisées.
- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 60cm, 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.

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,20 mètres et doivent être soit :

- Végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;

- Composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Les plaques béton pleines sont autorisées à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.

Des clôtures pleines de « courtoisie » d'une hauteur maximale de 2,20 mètres pourront être réalisées sur une distance de 8 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

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

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encadrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

#### **- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):**

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

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 doivent être dissimulés.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

#### ***Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme***

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,</li> <li>- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,</li> <li>- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.</li> </ul> <p>Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p> |
|--|--|

#### 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.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier 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 justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

##### B. Dispositions applicables

*Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement est imposée.

*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.

### III. Équipements et réseaux

#### 1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. ACCES

###### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la 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.

###### 2) Configuration

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...) ;

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.

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.

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

##### b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- 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. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

**La zone comprend un sous-secteur NI**, destiné au développement de l'activité touristique et de loisirs permettant en outre, l'implantation d'activité de loisirs, d'hôtellerie et de restauration.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

Cette zone est également concernée par un PPRi, matérialisé sur le zonage, qui s'impose au PLU.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies.**

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

# I. Usage des sols et destination des constructions

## 1. Destinations et sous-destinations

### ■ Pour la zone Naturelle :

| <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                 |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale            | Non autorisé             |
|   | Salle d'art et de spectacles  | Non autorisé             |
|   | Equipements sportifs  | Autorisé sous conditions |
|   | 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             |

■ Pour le secteur NI :

| <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  | 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  | 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                 |
|   | Etablissement 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                                     | Non autorisé             |

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

*a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

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

*b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- 1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les sous-destinations de la zone et qu'elles 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 neutre et / ou végétalisées.
- 4) Les abris de prairie nécessaires à la protection des animaux.
- 5) L'extension et les annexes des 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 de 50 m<sup>2</sup>.
  - Que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>.
  - Qu'elles s'implantent dans leur intégralité dans un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal.
  - Que les extensions et annexes accolées aient une hauteur ne pouvant pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
  - Que les annexes aient une hauteur maximale de 4 mètres.

**Dans le secteur NI :**

- 1) Les constructions et installations liées aux activités de loisirs, sportives, touristiques.
- 2) Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

**Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme**

|   |   |
|---|---|
| <p>Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :</p>   | <p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.</p>   |
| <p>Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme</p>   | <p>La continuité des fossés devra être conservée.<br/>L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.</p>   |
| <p>Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>   |
| <p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)</p> | <p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour sécurité de la population ou des constructions environnantes.</p> |

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

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

#### a. *EMPRISE AU SOL*

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 de 50 m<sup>2</sup>.

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 30m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI, la surface maximale des nouvelles constructions est fixée à 1000m<sup>2</sup>.

#### b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les hauteurs respecteront la réglementation aéroportuaire en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

**Dans le secteur NI**, la hauteur maximale est fixée à 18 mètres.

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

##### **A. Généralités**

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.

##### **B. Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les extensions doivent être implantées de préférence dans la continuité des constructions existantes sur l'unité foncière.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres :

- Des hauts de berges des cours d'eau non domaniaux,
- Des hauts de berges des courants et fossés repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

*d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*e. 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 4 mètres.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*a. 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).

**B. Dispositions applicables**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles 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.

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

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

*b. CLOTURE*

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et végétalisées.

### c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Concernant les panneaux photovoltaïques, il convient de privilégier leur installation sur les annexes ou extensions, et non sur le corps principal de la maison. Les modules ne doivent pas être isolés mais regroupés et placés horizontalement le long de la rive d'égout, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel. La pose doit si possible être encastrée sans former de saillie sur la couverture. Il convient de privilégier des panneaux et des profils d'ossature métallique apparents de teinte mate (couleur proche de la couverture). Les panneaux doivent être lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effets à facettes ou lignes argentées apparentes.

- Préconisations sur les isolations thermiques par l'extérieur (ITE):

Dans les dispositions particulières, il convient d'être vigilant sur les isolations thermiques par l'extérieur même s'il est indiqué que les matériaux utilisés devront être identiques à ceux d'origine. Il convient d'étudier les solutions techniques possibles qui permettent de respecter l'aspect extérieur et la qualité architecturale de l'édifice (en application du code de la construction et de l'habitation, article R.131-28).

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

#### **Dans le sous-secteur NI :**

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées, y compris pour les haies vives ; des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties.

#### ***Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme***

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies

|  |  |
|--|--|
|  | <p>d'essences locales,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.</li> </ul> <p>Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p> |
|--|--|

#### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

##### **En sus, dans le secteur NI :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### III. Équipements et réseaux

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

##### a. ACCES

##### **1) Définition**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

##### **2) Configuration**

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...).

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## *b. VOIRIE*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- 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 en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

## *2. Desserte par les réseaux*

### *a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

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

## b. ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques :

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

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

### Eaux résiduaires des activités :

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

### Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration ...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries ...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques de Noréade après études préalables (perméabilité ...).

En cas d'impossibilité dûment justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc

d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- D'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services de Noréade pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- Du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique de Noréade et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur.
- D'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- Favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- Interdiction des sur-verses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avérera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

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

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

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

Non réglementé.

## PARTIE IV-LEXIQUE

### 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.

#### *1. Exploitation agricole et forestière*

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.

#### *2. 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.

### 3. Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

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

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

### 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces

constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés 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 destinés 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.

## 5. *Autres activités 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. Habitat léger de loisirs

**Selon l'article R.111-37 du code de l'Urbanisme**, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

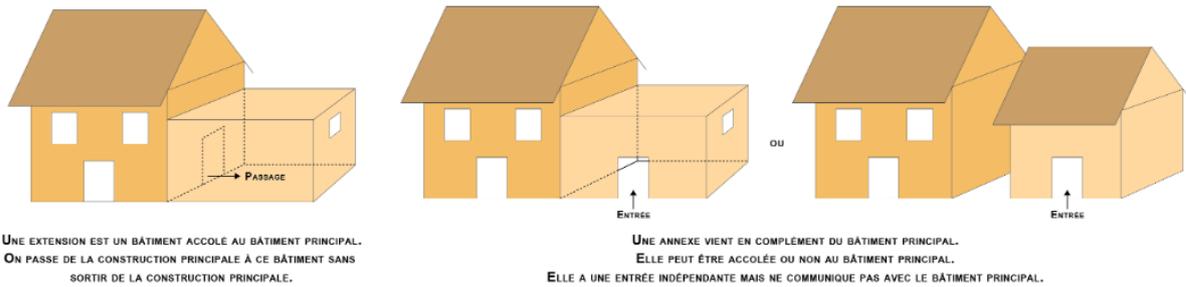
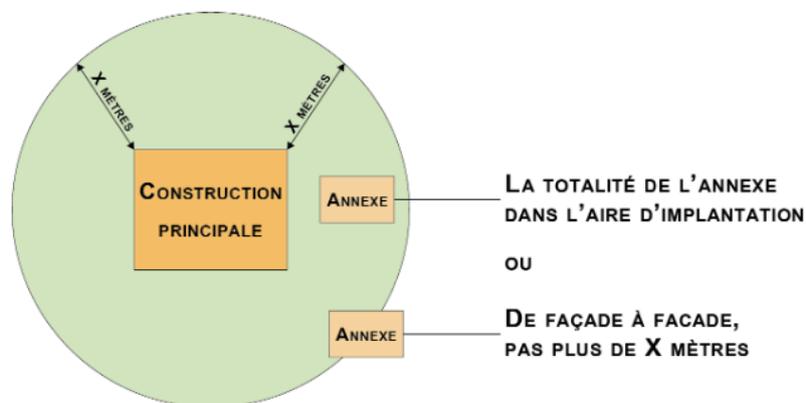
**Selon l'article R.111-41 du code de l'Urbanisme**, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## III. Définitions et schémas explicatifs

### ■ Annexes et extensions

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

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

**EXTENSION ET ANNEXE****AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N**■ **Accès et voirie**

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

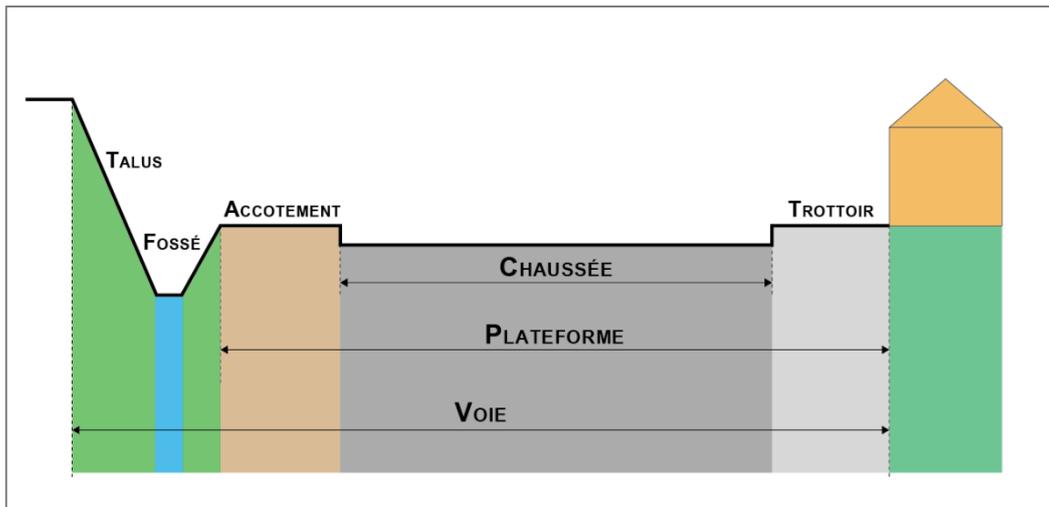
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, au moins deux propriétés dont elle fait juridiquement partie.



### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

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

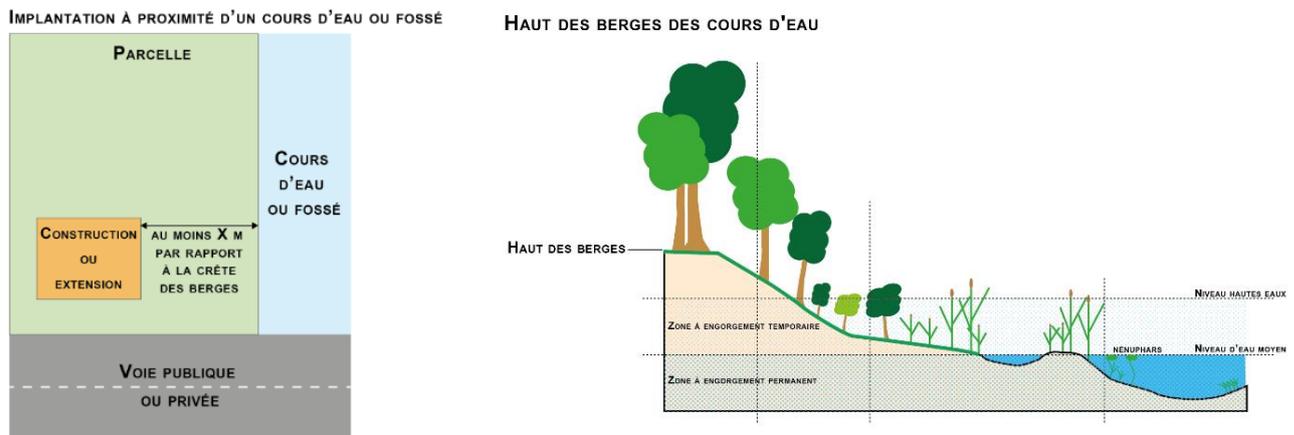
**Axe de la chaussée** : ligne fictive de symétrie.

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

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

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

## Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :



### ■ 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.

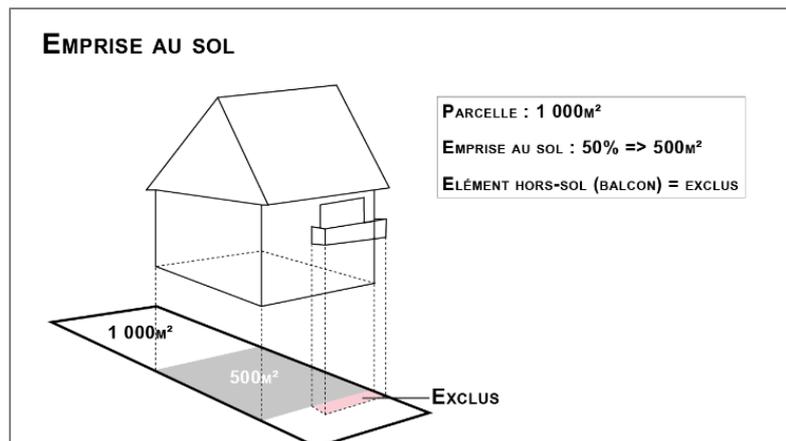
### ■ Emprise au sol des constructions

**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 :

- 1) Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 2) 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.

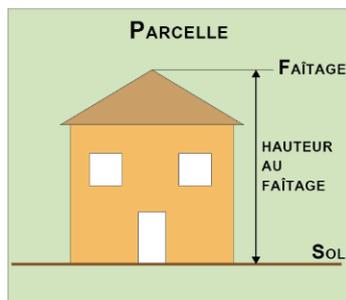


### ■ Hauteur maximale des constructions

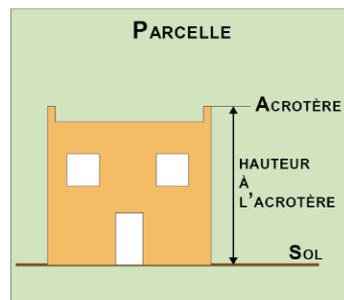
**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Egout du toit** : L'égout 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.

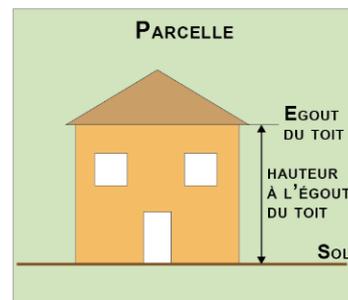
#### FAÎTAGE



#### ACROTÈRE

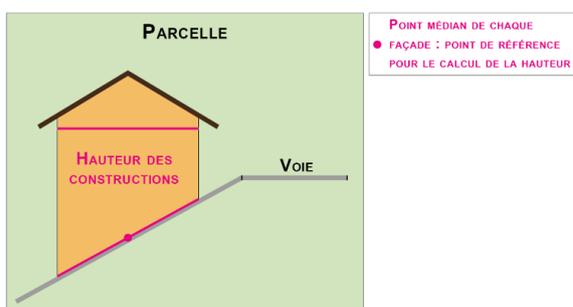


#### EGOUT DU TOIT

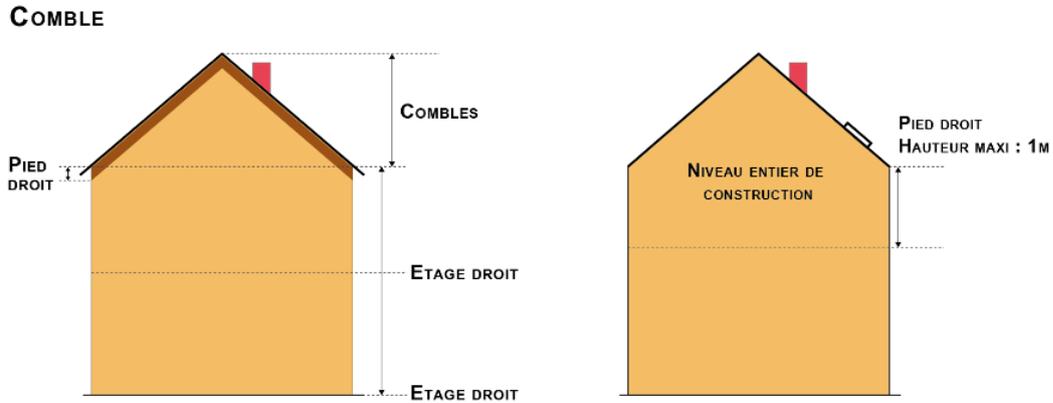


**Terrain naturel** : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

#### HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



**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.



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 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

## IV. Liste des essences locales

### **Arbres :**

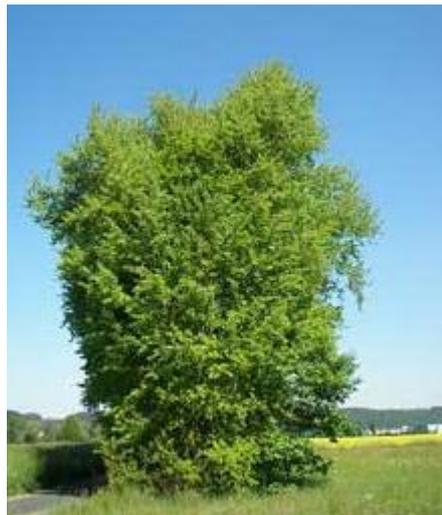
Orme champêtre  
 Aulne glutineux  
 Saule blanc **(4.)**  
 Peuplier Grisard  
 Aulne blanc  
 Prunier à grappes  
 Peuplier hybride  
 Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)  
 Charme (*carpinus betulus*) **(1.)**  
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) **(5.)**  
 Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)  
 Chêne pédonculé (*Ouercus robur*)  
 Chêne sessile (*Ouercus petrea*)  
 Erable champêtre (*Acer campestre*)  
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)  
 Merisier (*Prunus avium*)  
 Noyer commun (*Juglans regia*)  
 Peuplier tremble (*Populus tremula*) **(2.3.)**  
 Sorbier blanc  
 Sorbier des oiseleurs  
 Nerprun  
 Néflier

### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
 Cornouiller sanguin  
 Prunellier  
 Sureau Noir  
 Viorne obier Aubépine  
 Eglantier Ronce  
 Groseillier Lierre  
 Clématite sauvage **(6.)**  
 Sureau à grappes  
 Sureau à grappes Bourdaine  
 Viorne mancienne  
 Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*) (7.)

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) (8.)

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) (9.)

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia (10.)

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) (11.)

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncussp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

### **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **(12.)**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **(14.)**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **(13.)**

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

### **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

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

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

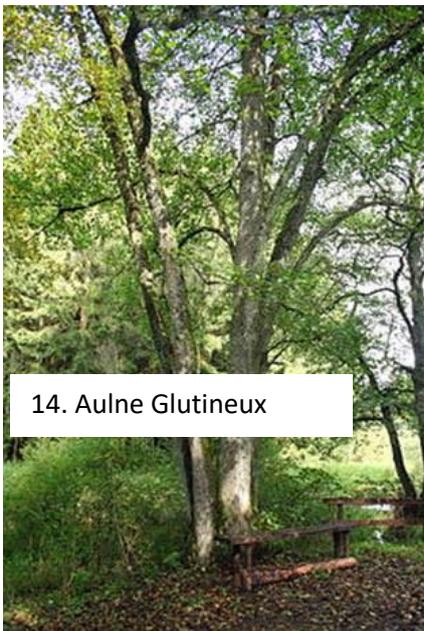
Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

