

COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

COMMUNE DE BOIRY-BECQUERELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Approbation

Règlement Modifié

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Communautaire en date du
19 décembre 2013

Le Président de la Communauté Urbaine d'Arras

CHAPITRE I - PREAMBULE	3
CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE.....	10
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	13
ZONE 1AU	13
ZONE 2AU	16
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE	17
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	20
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	23
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES POUR LES PLANTATIONS	26
ANNEXE 3 : REGLEMENT COMMUNAUTAIRE DU SERVICE D'ASSAINISSEMENT	27
ANNEXE 4 : REGLEMENT COMMUNAUTAIRE DU SERVICE DE L'EAU	39

CHAPITRE I - PREAMBULE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. C'est la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone U comporte un secteur U-LB qui en raison de l'application du L111-1-4 comporte des dispositions particulières.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

La zone 1AU : zone naturelle réservée à une urbanisation future à dominante habitat.

La zone 2AU : zone naturelle réservée à une urbanisation à plus long terme.

3 - La zone agricole équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

La zone A est une zone naturelle protégée, à vocation agricole.

4 - La zone naturelle et forestière, zone N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte un **secteur Ns** dans lequel seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées au cimetière.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Rappel :

Les dispositions du présent Chapitre II s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, c'est à dire dans toutes les zones délimitées dans le plan de zonage du PLU.

Les dispositions fixées dans les Chapitres III, IV, V et VI, se cumulent aux dispositions fixées dans le présent chapitre II.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol **non interdits** (article 1) et non soumis **aux conditions particulières** (article 2) sont automatiquement autorisés.

ARTICLE 1 - : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone inondable et dans la zone soumise à des risques de coulées de boue (voir plans de zonage et aux plans des servitudes) sont interdits :

- la réalisation de sous-sols, caves.
- les affouillements destinés à l'installation de citernes d'hydrocarbures enterrées.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines (non localisées), de tranchées militaires (localisées au plan de servitudes et obligations diverses) et de zones soumises au risque de dessiccation des argiles. Dans ces secteurs soumis à ces risques d'instabilité du sol, en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Les constructions situées dans les espaces bruyants sont soumis des normes d'isolation acoustiques conformément aux décrets et arrêtés en vigueur (voir plan de servitudes et en annexe).

Dans la zone inondable et dans la zone soumise à des risques de coulées de boue (voir plans de zonage et aux plans des servitudes) sont autorisés :

- les exhaussements sous réserve de la non aggravation du risque d'inondation.
- Les exhaussements à condition qu'ils soient indispensables à la mise en valeur paysagère de la zone.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, une unité foncière doit être desservie par un réseau d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics et respectant la réglementation en vigueur. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du service de l'eau de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux annexes du présent Règlement et aux Annexes du PLU.

Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux annexes du présent Règlement et aux Annexes du PLU

Dans le reste de la zone, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux annexes du présent Règlement et aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Réseau d'eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussées réservoirs, toiture végétalisée...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Réseau électrique

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, une unité foncière doit être desservie par un réseau électrique sous tension raccordé aux réseaux publics et respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement fixée par la réglementation en vigueur, notamment le Schéma Directeur d'Assainissement (voir en annexe du PLU). L'accord préalable des services compétents devra être obtenu. Une étude des sols à la parcelle est recommandée avant toute réalisation.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul de :

- 5 mètres minimum du lit du Cojeul.
- 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD917
- 50 mètres minimum domaine public ferroviaire pour les constructions à destination d'habitation
- 30 mètres minimum du domaine public ferroviaire pour les autres constructions autorisées

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes telles que abris de jardins, garages, annexes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des dispositions particulières) non implantées en limite séparative seront situées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié (H/2) de la hauteur du mur (H) ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les éoliennes (en dehors de celles autorisées en zone Agricole) autorisées seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de l'éolienne, par rapport aux limites séparatives.
- Les éoliennes autorisées en zone agricole seront situées à une distance minimale de 500 mètres des zones U et 1AU.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces sensibles aux remontées de nappe et aux inondations (répertoriés aux plans de zonage et aux plans de servitudes), la dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction autorisée doit être située à 50 cm au dessus du niveau des plus hautes eaux de référence. En l'absence des niveaux des plus hautes eaux de référence et dans l'attente de l'élaboration du PPR, la dalle de rez-de-chaussée devra être située à un minimum de 50 cm au dessus de la route la plus proche.

ARTICLE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

L'emploi à **nu** (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Toitures à pente

Disposition générale pour toutes les constructions :

La couleur des matériaux sera choisie dans une teinte rouge ou noire.

En sus des dispositions précédentes, pour les constructions à destination d'habitation et annexes :

Les matériaux seront d'aspects tuiles ou ardoises.

Toitures plates

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient masquées par un acrotère et/ou qu'elles soient végétalisées.

Les systèmes de récupération de l'énergie solaire et éolienne (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éolienne) sont autorisés sur les toitures. Ils ne sont pas soumis aux règles d'aspects des matériaux de toiture.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton...) est interdit.

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en zone agricole.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Dans les opérations d'ensemble, il est exigé (en plus des deux places par logement) deux places supplémentaires par tranche de 5 logements construits, réservée aux visiteurs (sous forme de parking).

Pour les constructions à destination de bureau, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les essences listées en annexe du règlement sont recommandées pour toutes les plantations.

2. Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes d'essences locales formant écran.

3. Les aires de stationnement découvertes des opérations d'ensemble doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

4. La surface non imperméabilisée ne doit pas être inférieure à **30%** de la parcelle.

5. Les espaces verts doivent couvrir au **minimum 10 %** de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.

6. Dispositions particulières pour le périmètre où sont identifiés des éléments de paysage à protéger en application des dispositions de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager figurant sur le plan de zonage doivent être préservés. Toutefois, une destruction ponctuelle et limitée est admise ainsi que les travaux d'entretien et d'élagage. Dans ce cas, les plantations doivent être remplacées par des plantations d'essence équivalente.

En outre, les travaux de desserte des constructions par les réseaux, sur le terrain d'assiette du projet, ne doivent pas nuire, ni à la survie, ni à la qualité sanitaire des plantations ».

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE

Rappel :

- Les dispositions qui suivent se cumulent aux dispositions du Chapitre II.
- Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agglomérée à vocation polyvalente.

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.
- Les constructions à destination d'industrie

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont admises :

Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement et la reconstruction des installations classées pour la protection de l'environnement agricole en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est règlementée à l'article 5 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Outre les dispositions prévues à l'article 6 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

Disposition spécifique dans le secteur U-LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD917.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions prévues à l'article 7 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 8 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas excéder 50 %.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions prévues à l'article 10 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les hauteurs des constructions doivent respecter les conditions suivantes :

La hauteur ne doit pas dépasser :

- 7,5 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) pour les constructions à destination d'habitation
- 12 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) pour les autres destinations de construction.
- **12 mètres (en hauteur absolue) pour les éoliennes.**

Les hauteurs maximales fixées peuvent être dépassées pour :

- Des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (**en dehors des éoliennes**).
- L'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- Dans le cas de dent creuse, la hauteur à l'égout du toit pourra s'aligner sur celle de l'une des deux constructions voisines.

Disposition spécifique dans le secteur U-LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur maximale à l'égout des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres avec une hauteur absolue maximale fixée à 7,5 mètres.

ARTICLE U 11- ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

Disposition spécifique dans le secteur U-LB en application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Rappel :

- Les dispositions qui suivent se cumulent aux dispositions du Chapitre II.
- Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone 1AU constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement

ARTICLE 1AU 1 - : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Outre les types d'occupations et utilisations du sol interdites mentionnées dans les conditions prévues à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations à destination d'industrie
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'entrepôt de plus de 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions les occupations du sol suivantes :

Les constructions et installations sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est règlementée à l'article 5 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

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

Outre les dispositions prévues à l'article 6 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions prévues à l'article 7 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 8 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra pas excéder 35 % pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions prévues à l'article 10 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les hauteurs des constructions doivent respecter les conditions suivantes :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7,5 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) pour les constructions autorisées.
- 12 mètres (en hauteur absolue) pour les éoliennes.

Les hauteurs maximales fixées peuvent être exceptionnellement dépassées ponctuellement pour :

- Des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (**en dehors des éoliennes**).
- L'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- Dans le cas de dent creuse, la hauteur à l'égout du toit pourra s'aligner sur celle de l'une des deux constructions voisines.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ZONE 2AU

Rappel :

- Les dispositions qui suivent se cumulent aux dispositions du Chapitre II.
- Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont interdits tous les types d'occupations et utilisation du sols non prévus à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont admises sous conditions les occupations du sol suivantes :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite existante ou projetée des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

Rappel :

- Les dispositions qui suivent se cumulent aux dispositions du Chapitre II.
- Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, non équipée, à vocation agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'agriculture.

ARTICLE A 1 - : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sous interdites toutes les occupations du non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions les occupations du sol suivantes :

Sous réserve qu'elles soient situées en dehors de la zone inondable :

- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole ou d'exploitation forestière.
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

Dispositions au titre du R.123-7 du Code de l'Urbanisme

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ; les bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage en tant que « Bâtiment agricole ayant une qualité architecturale ou patrimoniale pouvant être transformé » peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est règlementée à l'article 5 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

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

Outre les dispositions prévues à l'article 6 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions prévues à l'article 7 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié (H/2) de la hauteur du mur (H) ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 8 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions prévues à l'article 10 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les hauteurs des constructions doivent respecter les conditions suivantes :

La hauteur à l'égout **ou à l'acrotère** ne doit pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 12 mètres pour les autres constructions autorisées

Les hauteurs maximales fixées peuvent être dépassées pour :

- Des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- L'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- Dans le cas de dent creuse, la hauteur à l'égout du toit pourra s'aligner sur celle de l'une des deux constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 12 du Chapitre II
« Dispositions communes à toutes les zones »*

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les espaces libres et plantations doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du Chapitre II
« Dispositions communes à toutes les zones »*

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Rappel :

- Les dispositions qui suivent se cumulent aux dispositions du Chapitre II.
- Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, 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.

Dans le secteur Ns, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées au cimetière.

ARTICLE N 1 - : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sous interdites toutes les occupations du non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions les occupations du sol suivantes :

Dans la zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme) tels que châteaux d'eaux, pylônes, antennes de téléphone mobile, ouvrages techniques divers (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage etc...), équipements d'infrastructures, équipements (et bâtiments associés) destinés à une production d'énergie renouvelable etc...

2. Les affouillements, exhaussements de sol et nivellement du sol, sous réserve :

- qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- qu'ils soient nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans le secteur Ns :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés au cimetière communal.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux types d'utilisation et d'occupation autorisés.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est règlementée à l'article 5 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones ».

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

Outre les dispositions prévues à l'article 6 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions prévues à l'article 7 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié (H/2) de la hauteur du mur (H) ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 8 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra pas excéder 10 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions prévues à l'article 10 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones », les hauteurs des constructions doivent respecter les conditions suivantes :

La hauteur absolue des constructions et installations ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 12 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

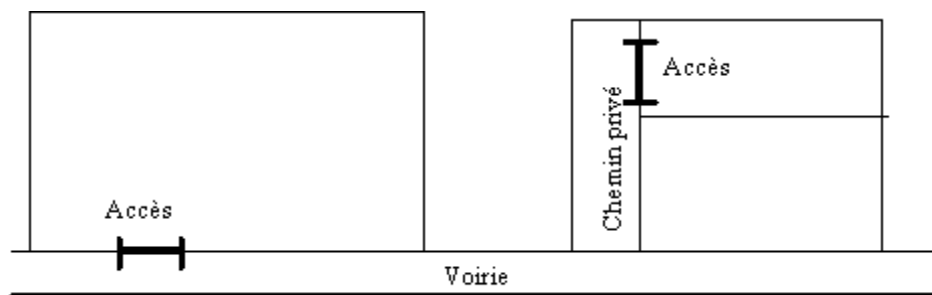
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du Chapitre II « Dispositions communes à toutes les zones »

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Article 3

➤ Accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

➤ Voie

La voie constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

La voie inclut l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Article 6

➤ Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

➤ Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

➤ Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

La limite de voie inclut l'alignement, soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

La règle de recul s'apprécie entre l'alignement et la façade de construction la plus proche du même alignement et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Article 7

➤ **Retrait**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Article 9

➤ **Emprise au sol et coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la **surface du terrain d'assiette du projet**.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

Article 10

➤ **Hauteur**

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée soit :

- à l'égout du toit (gouttière) ou au niveau de l'acrotère (si toiture plate)
- au point le plus haut de la construction ou de l'installation (hauteur absolue)

La hauteur se mesure à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte.

➤ **Dent creuse**

Il s'agit d'une unité foncière répondant aux quatre conditions suivantes réunies :

- elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé.
- elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle.
- l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable.
- son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché.

Article 12

➤ Stationnement : modalités de calcul

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SP) de chaque destination de construction.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Article 13

➤ Espaces verts

Les espaces verts (pelouses, arbres, arbustes) peuvent comprendre les places de stationnement végétalisées (de type dalle « evergreen ») et les aménagements de voirie et d'accès végétalisés.

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES POUR LES PLANTATIONS

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES :

☛ *Strate arborée*

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saulé blanc
Peuplier Grisard
Frêne élevé
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néfler

☛ *Strate arbustive et arbrisseaux*

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier
Aubépine
Eglantier
Ronce
Groseille
Lierre
Clématite sauvage
Sureau à grappes
Robinier faux acacias
Sureau à grappes
Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier

☛ *Haies persistantes*

troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*)
houx (*Ilex aquifolium*)
buis (*Buxus sempervirens*)
if (*Taxus baccata*)
fusain (*Evonymus europaeus*)
chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

☛ *Haies non persistantes*

charmille (charme taillé)
hêtre taillé

☛ *Plantes des fossés*

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*)
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
Aloès d'eau (*Stratiotes aloides*)

Plantes de berge et du bord des eaux :

Hosta lancifolia
Iris sp.
Lysimachie (*Lysimachia punctata*)
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
Sagittaire (*Sagittaria japonica*)
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (*Typha latifolia*)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncus sp.

Arbres et arbustes du bord des eaux

Bambou (*Sassa palmata*)
Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Saulé blanc (*Salix alba*)
Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*)
Saulé de vanniers (*Salix viminalis*)
Saulé Marsault (*Salix caprea*)