

# REVISION DU POS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Règlement



**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Longwy en date du 25/02/2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme**

**Le maire,**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	p.1
Article 1 : Champ d'application territorial du plan .....	p.2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p.2
Article 3 : Division du territoire en zones .....	p.5
Article 4 : Adaptations mineures .....	p.7
Article 5 : Prise en compte des constructions existantes .....	p.7
Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones .....	p.8
Article 7 : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....	p.8
Article 8 : Sites Archéologiques .....	p.8
 <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	p.9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....	p.10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....	p.20
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC .....	p.30
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD .....	p.40
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UV .....	p.50
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UX .....	p.57
 <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	p.66
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU .....	p.67
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU .....	p.78
 <b>TITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET             FORESTIERES</b> .....	p.84
Dispositions applicables à la zone N .....	p.85
 <b>TITRE V - ANNEXES</b> .....	p.92
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme .....	p.93
2. Définition des espaces boisés classés .....	p.94
3. Définition du COS .....	p.95
4. Définitions utiles .....	p.97
5. Glossaire .....	p.99
6. Règlement particulier des « Smarties » - secteur UDg .....	p.109

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LONGWY

## REGLEMENT

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LONGWY, délimité sur :

- le plan "1 - Plan d'ensemble" à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup>,
- les plans "2 - Plan de zonage, Partie Nord", "2 - Plan de zonage, Partie Sud", à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup>.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

#### Article R.111-2

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

#### Article R.111-4

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

#### Article R. 111-15

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

#### Article R. 111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

- II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :
- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L.111-10 : projet de travaux publics
  - article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
  - article L.311-2 : Z.A.C.
  - article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
- III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..
- IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
  2. Les zones d'aménagement concerté ;
  3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
  4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
  5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
  6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
  7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
  8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
  9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
  10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
  11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
  12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
  13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.
  14. Le périmètre des zones inondables.

V. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L.123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation».

Article L.332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L.442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Article L.442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

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

### Article L.442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

*La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du P.L.U..*

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU" et naturelles "zones N".

### **I - LES ZONES URBAINES**

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### ⊗ **La zone UA**

Elle correspond au centre historique de Longwy Haut.

#### ⊗ **La zone UB, les secteur UBa et UBb**

La zone UB est localisée à Longwy Bas. Le secteur UBa correspond au centre historique de Longwy Bas. Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions est limitée.

#### ⊗ **La zone UC, les secteurs UCa et UCp**

Elle correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation. Elle comprend un secteur UCa qui englobe l'habitat collectif et des équipements publics ou collectifs (constructions de grands volumes). Elle comprend également un secteur UCp sur des terrains concernés par le risque de sols pollués.

#### ⊗ **La zone UD et les secteurs UDC, UDD, UDe1, UDe2, UDF et UDg**

La zone UD correspond aux cités de Longwy :

- la zone UD : cités Tivoli et rue de la Chiers ;
- le secteur UDC : cités Merlin ;
- le secteur UDD : cités Gouraincourt ;
- les secteurs UDe1 : cités de la Faiencerie et UDe2 : Cités Lafontaine ;
- le secteur UDF : cités des Cheminots;
- le secteur UDg : cités Prudot d'Avigny.

#### ⊗ **La zone UV**

Il s'agit des terrains où sont implantés l'aire d'accueil des gens du voyage.

⊗ **La zone UX et le secteur UXa**

Il s'agit des zones d'accueil d'activités économiques. Le secteur particulier UXa accueillent le terrain familial.

**II - LES ZONES A URBANISER**

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⊗ **La zone 1AU et les secteurs 1AU<sub>p</sub> et 1AU<sub>e</sub>**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation principale d'habitat et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AU<sub>p</sub> concerné par la problématique pollution des sols ;
- le secteur 1AU<sub>e</sub> réservé aux équipements publics et/ou collectifs.

⊗ **La zone 2AU et le secteur de zone 2AU<sub>p</sub>**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend un secteur 2AU<sub>p</sub> concerné par la problématique pollution des sols.

**III - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

⊗ **La zone N et les secteurs de zone N<sub>p</sub>, N<sub>e</sub>, N<sub>i</sub>, N<sub>j</sub> et N<sub>vc</sub>**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- N<sub>p</sub> concerné par la problématique pollution des sols ;
- N<sub>e</sub> correspondant à une zone d'équipements collectifs ;
- N<sub>i</sub> correspondant à une zone de loisirs (golf communautaire) ;

- Nj correspondant à une zone de jardins ;
- Nvc qui englobe le site du Vieux Château.

---

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

#### Article L.123-1

« Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »  
*(articles 3 à 13 des règlements des différentes zones)*

### **ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

#### Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

### **ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux SDAGE des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'un des enjeux du SDAGE du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le PLU de Longwy doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du SDAGE.

## **ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du Patrimoine.
  
2. Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du Patrimoine. Ainsi :
  - les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés au 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doivent systématiquement être transmises pour avis au Préfet de Région (DRAC).
  - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisations d'installations et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux alinéas a et d du 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 doivent être transmises pour avis au Préfet de Région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003, arrêté de zonage archéologique qui concerne Longwy.
  
3. L'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme précise que "lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations."

**REGLEMENT**

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Cette zone est concernée par le risque mouvement de terrain. Les occupations et utilisations du sols peuvent être soumis à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Elle est également concernée par la présence de la canalisation de GRT gaz.

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

### **- Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les carrières et décharges

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
2. Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

## **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

#### **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **déla**i de **deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

**Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

**\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

**\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

### En règles générales,

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### Ouvrages techniques de gestion de l'eau

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Les façades des constructions nouvelles, extensions, transformations et adjonctions dont l'emprise est > à 20% de l'emprise déjà bâtie devront s'implanter à l'alignement des voies et des places publiques ou privées.
2. Dans tous les cas, les décrochements, reculs, ou avancées et façades biaises par rapport à la continuité existante, qui ne se justifient pas pour des raisons d'ordre strictement techniques ou architecturales sont interdites.
3. Toutefois, si une construction pour des raisons d'ordre strictement technique ou architectural ne respecte pas l'alignement, celui-ci devra être recherché grâce à un mur de clôture sauf si le recul est inférieur à 1,80 mètre.
4. Les saillis de balcons sur le domaine public pourront être autorisés à partir de 3 mètres de hauteur, dans une limite de 0,80 mètre et seront soumis à autorisation préalable.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou du recul d'alignement, toute construction doit s'implanter obligatoirement sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.
2. Lorsque cette façade est supérieure à 15 mètres, l'implantation sur au moins une limite séparative est obligatoire. Dans ce cas, la distance de la construction par rapport à la limite non jouxtée doit être au moins égale à 3 mètres (balcons, terrasses et escaliers non compris). Cette règle ne s'applique pas sur la Place Darche où l'implantation sur les deux limites reste obligatoire quelque soit la largeur de façade.
3. Au-delà de la bande des 25 mètres précédemment définie, l'implantation en recul par rapport à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la faîtière du bâtiment ou l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les structures verticales exceptionnelles, tels que clochers, châteaux d'eau, pylônes...ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.
3. En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
4. Sur la Place Darche, la hauteur des constructions sera celle des bâtiments existants.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'un seul niveau à usage exclusif de parkings ou de garage.
6. Les dépendances ou annexes des bâtiments principaux auront une hauteur maximale de 3,50 mètres, toute superstructure comprise.
7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.*

*Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La démolition, la destruction de tout élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-5/7° repéré au plan est interdite.

### **II - Prescriptions particulières par secteurs géographiques**

#### **a) Constructions sur la Place Darche**

- Pour toute construction sur la place Darche, la hauteur, la pente des toitures, les matériaux et les alignements des constructions existantes devront être respectés.
- Les balcons saillants sont interdits sur la place Darche.

#### **b) Constructions à l'est de la rue de Mercy**

- Ces constructions pourront être munies de toiture à deux pans et recouvertes de tuiles rouges. La pente moyenne sera celle des toitures avoisinantes

### III - Autres Prescriptions particulières

#### a) Toitures

- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

#### b) Façades

- Pour les rénovations, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur.
- Les façades des bâtiments repérés d'intérêt patrimonial, et dont la liste illustrée est annexée au PLU, devront être préservées ou retrouveront l'aspect d'origine avéré. Les façades commerciales existantes pourront être modifiées en conservant et remettant à jour les modénatures existantes.
- Les lignes de corniche et de bandeau au niveau du rez-de chaussée et de la toiture seront respectées.
- En façade, sont obligatoires les enduits traditionnels. Les couleurs utilisées devront être choisis sur la base du nuancier existant et mis à disposition du public en mairie.
- La végétalisation verticale est autorisée.

#### c) Percements, portes et fenêtres

- Le comblement des portes et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs et apparents sont interdits. La conservation et la restauration, voire la restitution des volets battants est imposée.
- Les balcons saillants (or balcons d'ornementation existant) sont interdits sur le domaine public.

#### d) Clôtures

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :
  - En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
  - Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite ou sous forme de murs à pierres vues (murs de soutènement) sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

**e) Abris de jardin**

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

**f) Locaux déchets**

La réalisation de locaux de déchets ménagers est obligatoire dans les immeubles de plus de 3 logements. Un dispositif extérieur peut également convenir.

**g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**IV -** La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan de zonage est interdite (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Maison individuelle* : 2 emplacements
  - *Collectif* :
    - Par logement : 2 emplacements
    - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB est concernée par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses, par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine ainsi que par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Sauf exceptions mentionnées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les carrières et décharges
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage patrimonial ou naturel repéré au plan de zonage.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

2. Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,

- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

**☞ En zonage d'assainissement collectif :**

**\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

**RAPPEL pour les constructions existantes :**

*Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **délai de deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:*

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### III - Eaux pluviales

#### Mentions générales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

##### En règles générales,

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

#### **I - En zone UB :**

1. Les façades des constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande formée par les façades des constructions principales des constructions voisines.
2. Un recul par rapport à cette distance maximale est autorisé s'il s'agit d'extensions ou d'adjonctions de faible ampleur (inférieure à 25% de l'emprise déjà bâtie) sur des constructions existantes.
3. Les saillies de balcons sur le domaine public pourront être autorisées à partir de 3 mètres de hauteur, dans une limite de 1,20 mètre et seront soumises à autorisation préalable.
4. Les constructions de type sas d'entrée, marquises fermées, etc... en avant de la façade édifiées contre les constructions existantes sont autorisées si la surface de ces extensions ne constitue pas une avancée de plus de 2 mètres en avant de la façade.

#### **II – Dans le secteur UBa :**

Les constructions sur rue seront édifiées à l'alignement.

#### **III- Dans la zone UB et le secteur UBa :**

1. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Limites séparatives aboutissant aux voies :
  - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle-ci.
  - La distance est calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés.
  - Pour les balcons, terrasses non couvertes et escaliers, cette distance est ramenée à 2 mètres.
2. Autres limites :
  - Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de celle-ci (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris)
3. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 3 mètres des emprises SNCF
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. Dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation est à prendre en compte jusqu'à la faîtière ou l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
2. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les structures verticales exceptionnelles, tels que clocher, château d'eau, pylônes...ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.
3. Dans le secteur UBb, La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.
4. Pour les constructions annexes et les garages non accolés, la hauteur totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies*

renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La démolition, la destruction de tout élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-5/7° repéré au plan est interdite.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Si la toiture est à deux pans, les pentes seront comprises entre 27 et 31° et de teinte terre cuite rouge. Le faitage doit être parallèle à la rue de manière générale mais si le terrain est pentu, il sera parallèle aux courbes de niveau.
- Les multi pans ne sont pas autorisés sauf dans le cas d'un traitement d'angle de rues.

#### **b) Façades**

- Pour les rénovations, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur.
- Les façades des bâtiments repérés d'intérêt patrimonial, et dont la liste illustrée est annexée au PLU, devront être préservées ou retrouveront l'aspect d'origine avérée. Les façades commerciales existantes pourront être modifiées en conservant et remettant à jour les modénatures existantes.
- Les lignes de corniche et de bandeau au niveau du rez-de chaussée et de la toiture seront respectées.
- En façade, sont autorisés les enduits traditionnels ou ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect. Les couleurs utilisées devront être choisis sur la base du nuancier existant et mis à disposition du public en mairie.
- La végétalisation verticale est autorisée.

#### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Le comblement des portes et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- Les balcons saillants sur le domaine publics sont interdits.

#### **d) Clôtures**

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :

- En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
- Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

**e) Abris de jardin**

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

**f) Locaux déchets**

La réalisation de locaux de déchets ménagers est obligatoire dans les immeubles de plus de 3 logements. Un dispositif extérieur peut également convenir.

Les containers extérieurs devront être enterrés.

**g)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**III -** La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan de zonage est interdite (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Maison individuelle* : 2 emplacements
  - *Collectif* :
    - Par logement : 2 emplacements
    - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire

- 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
  - 1 emplacement par chambres
- Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
- Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Les éléments du paysage identifiés aux plans de zonage, en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC est concernée par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses, par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Elle est également concernée par le transport de matière dangereuse (canalisation Gaz).

De plus, le secteur UCp est concerné par la problématique pollution des sols. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage patrimonial ou naturel repéré au plan de zonage.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
2. Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

3. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités lorsqu'ils sont liés à une activité artisanale

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

#### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

##### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **délai de deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

**Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

**\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

#### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

#### **\_ Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

#### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Dans la zone UC, les façades sur rue des constructions principales nouvelles où les constructions sont libres, devront s'implanter dans la bande formée par les façades des constructions principales des constructions voisines.
2. Dans le secteur UCa, les constructions seront édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
3. En ce qui concerne les volumes bâtis secondaires, annexes, extensions et garages accolés à une construction existante :
  - Les constructions de type sas d'entrée, marquises fermée, etc... en avant de la façade sur édifiées contre les constructions existantes sont autorisées si la surface de ces extensions ne constituent pas une avancée de plus de 2 mètres en avant de la façade.
  - Les constructions de types annexe, extensions, transformations, garages réalisés latéralement sur le bâti principal existant seront obligatoirement à l'alignement ou en recul de la façade bâti principal. Un décrochement en retrait est même recommandé afin que le volume ajouté puisse se démarquer du volume principal ainsi que pour des raisons constructives.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publics ou privées ouvertes à la circulation automobile, ces règles d'implantation ne s'appliquent qu'à la façade donnant sur la rue servant d'accès principal à la parcelle.
5. Les saillis de balcons sur le domaine public pourront être autorisés à partir de 3 mètres de hauteur, dans une limite de 1,20 mètre et seront soumis à autorisation préalable.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Limites séparatives aboutissant aux voies :

Si la construction nouvelle y compris les extensions accolées au bâti ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, elle sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle-ci. La distance est calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés. Pour les balcons, terrasses non couvertes et escaliers, cette distance est ramenée à 2 mètres.
2. Autres limites :

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de celle-ci (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris)

3. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 3 mètres des emprises SNCF.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Hauteur absolue :
  - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. Dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation est à prendre en compte jusqu'à la faîtière ou l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
  - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 14 mètres hormis dans le secteur UCa où elle est portée à 18 mètres.
  - Les surélévations de constructions existantes ne sont autorisées qu'en UCa.
  - Cette règle ne s'applique pas pour les structures verticales exceptionnelles, tels que clochers, châteaux d'eau, pylônes...ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.
2. Hauteur relative :

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale par rapport à la limite séparative ( $H < \text{ou égale à } 2L$ ).
3. En cas de reconstruction après sinistre d'une maison jumelée, la hauteur de la construction devra être identique à la maison qui lui est jumelée.
4. Pour les garages et abris de jardins, la hauteur maximale, toute superstructure comprise, est limitée à 3,50 mètres.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation*

*extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.*

*Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.*

## **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La démolition, la destruction de tout élément paysager identifié au titre de l'article L123-1-5/7° repéré au plan est interdite.

## **II - Prescriptions particulières**

### **a) Toitures**

- La continuité de toiture commune à deux habitations jumelées ou en bande doit être préservée au mieux (sans reprise de zinguerie) en cas de réfection d'un pan.
- Les matériaux de couverture devront rappeler les couleurs et la forme de la tuile (ton rouge) ou de l'ardoise (tons anthracites) en cas de restauration d'une construction existante conçue telle que, à l'origine. Pour les vérandas, serre et piscine, les matériaux translucides sont autorisés.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que la couverture bitumeuse ne soit pas laissée apparente mais systématiquement recouverte ou d'une toiture végétalisée, ou/et d'un matériau de teinte naturelle type terre cuite, calcaire ou bois.
- Dans le secteur UCa, les bacs aciers sont autorisés sur les toitures de faible pente.

### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- Pour les rénovations et les extensions, les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition des baies existantes et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux.
- La végétalisation verticale est autorisée.

### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Le comblement des portes et des percements avec encadrements et/ou modénatures est interdit.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

### **d) Clôtures**

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :
  - En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
  - Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

**d) Abris de jardin**

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

**e) Locaux de déchets ménagers**

- La réalisation de locaux de déchets ménagers sera obligatoire dans les immeubles de plus de 3 logements. Un dispositif extérieur peut également convenir.

f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
  
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Maison individuelle* : 2 emplacements
  - *Collectif* :
    - Par logement : 2 emplacements
    - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
  
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  
  - *Etablissement commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
  
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;

- Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
  5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
    - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
    - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
  6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre au moins par 250 m<sup>2</sup> de terrain.
3. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
4. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

**ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

La zone UD est concernée par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions. Elle est également concernée par la présence d'une canalisation de GRT gaz.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
5. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
6. Les lotissements à usage d'activité
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
9. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage patrimonial ou naturel repéré au plan de zonage.
10. Dans le secteur UDe2, les constructions à usage d'habitation, les extensions et annexes (seuls les ravalements de façades sont autorisés sur les constructions existantes).
11. Dans le secteur UDe1, les extensions et annexes sont interdites.
12. Sauf dans le secteur UDe2, les démolitions de la construction principale.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

2. Dans les secteurs où les garages et abris de jardin ne jouxtant pas l'habitation sont autorisés, il ne sera autorisé qu'une dépendance isolée par habitation. S'il existe déjà une dépendance isolée, toute dépendance nouvelle supplémentaire se rattachera à celle existante, ou sinon au bâti principal.

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

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,

- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

**☞ En zonage d'assainissement collectif :**

**\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

**RAPPEL pour les constructions existantes :**

*Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **délai de deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:*

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

**III - Eaux pluviales**

**Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### **\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

##### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.SINON
  - le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

#### **\_ Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

#### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Dans la zone UD :
  - Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
  - Les garages seront implantés en fond de parcelle, à 6 mètres en recul de l'alignement opposé des servitudes de passage créées pour leur desserte : immeubles n°45 à 61 rue du Tivoli, côtés pair et impair de la rue Ventoux, côté paire pour la rue Mt Blanc.
2. Dans le secteur UDc :
  - Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
  - Les extensions et garages seront autorisés sur une profondeur de 6 mètres, dont le point extrême sera dans le prolongement de la façade arrière de la construction existante. Cette règle ne s'applique pas pour la rue Gabriel Maurice.
3. Dans le secteur UDd :
  - Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
  - Les constructions de garages se feront en fond de parcelle soit :
    - le long des voies de desserte nouvelles créées à cet effet : rue Oscar d'Adelsward et rue Doumer.
    - à 1 mètre en recul de l'emprise d'une ruelle lorsque celle-ci est trop étroite (4 mètres) : rue parallèle entre la ruelle Pasteur et la rue Dupont des Loges, ruelle parallèle entre la rue Dupont des loges et l'avenue de la métallurgie.
4. Dans le secteur UDe1 et UDf:
  - Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
5. Dans le secteur UDg :
  - Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.

- L'implantation des abris de jardin et des extensions devra être conforme aux règles propres du quartier Prudot d'Avigny « SMARTIES ». Ces règles illustrées sont annexées au présent règlement.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans la zone UD et le secteur UDd:
- Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
  - Les extensions, garages et abris de jardin construits en cités seront obligatoirement contigus à une ou plusieurs de ces limites séparatives. En cas de recul par rapport aux limites, la distance de tout point de la construction ne devra pas être inférieure à 1,50 mètre. Une distance moindre sera seule autorisée dans les cas d'adaptation mineure.
  - La zone d'implantation des garages sera toujours de 6 mètres de profondeur maximum. Des jumelages de garages pourront être imposés.
  - Les extensions seront implantées dans une zone aedificandi de 6 mètres de profondeur maximum à l'arrière des maisons existantes. Pour les maisons d'angle (en fin de bande ou en fond de courette), ces extensions pourront se faire jusqu'en limite de propriété.
2. Dans les secteurs UDc, UDe et UDf:
- Pour les constructions principales, les reconstructions après sinistre devront être réalisées à l'identique.
  - Toute nouvelle construction s'implantera soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,5 mètre de cette limite.
3. Dans le secteur UDg :
- L'implantation des abris de jardin et des extensions devra être conforme aux règles propres du quartier Prudot d'Avigny « SMARTIES ». Ces règles illustrées sont annexées au présent règlement.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Hauteur absolue :

Hormis dans le secteur UDg, il est interdit de surélever les constructions à usage d'habitation existantes.

Toutes extension d'une habitation existante ne pourra en aucun cas la dépasser.

De plus, la hauteur des extensions des maisons sera limitée afin de toujours laisser libre de toute adjonction le dernier niveau de la maison.

### 2. Hauteur relative :

La hauteur relative de tout point de la construction (balcon et escalier non compris) doit être inférieur ou égale à deux fois sa distance horizontale à la limite séparative ( $H <$  ou égale à  $2L$ )

3. **Rappel** : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.*

*Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Formes et aspect des annexes**

- Dans les secteur UDg, les annexes isolées devront respecter les dispositions graphiques inscrites sur le règlement des cités des « smarties » annexé à ce règlement.
- Dans l'ensemble de la zone UD et des secteurs de cette zone, les annexes se feront sous forme de petite véranda, soit sous forme de pièce supplémentaire avec ou non un sous-sol. Elles seront couvertes d'une toiture à un pan.
- Dans le secteur UDb et la zone UD, les garages seront à deux pans couverts de tuiles à emboîtement (4 ter, grand moule, vieilles dans la masse) rouge. Uniquement quand la configuration du terrain l'impose, la toiture à un pan sera admise pour les garages.

#### **b) Toiture**

- La couverture sera en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire et de couleur rappelant celle des toits avoisinants.
- Les garages et abris de jardin non visibles de la voie publique seront en tuiles ou matériaux d'aspect similaires, de teinte ton rouge.

- Les pentes de toiture doivent respecter les pentes existantes dominantes. La continuité de toiture commune à deux habitations jumelées ou en bande doit être préservée au mieux (sans reprise de zinguerie, etc...) en cas de réfection d'un pan.
- En toiture, la pose de châssis ouvrants est autorisée à l'exclusion de tout autre type de lucarne. Ils devront avoir une taille de 100x80 verticaux maximum et devront être positionné sur une même horizontale, axés sur les baies des étages inférieurs et seront limités à 2 par pans.

**c) Fenêtres et percements**

- Les baies réalisées doivent respecter la configuration des ouvertures existantes. Dans tous les cas, le principe des encadrements doit être préservé.
- La suppression des volets à battants est interdite.
- Les volets en bois seront conservés et peints.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.
- La condamnation d'une porte d'entrée est admise sous réserve que son empreinte soit conservée (en retrait par rapport au nu extérieur du mur).
- Les fenêtres doivent être à deux vantaux ouvrant à la française dans le cas des fenêtres de plus de 100 cm de largeur. Cette règle ne s'applique pas en secteur UDg.

**e) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- En cas d'extension, la couleur et l'aspect de celle-ci doivent se rapprocher de l'existant.
- Les modénatures, chaînages, bandeaux, différences de nu correspondant à l'existant doivent être le plus respectés possible, préservés ou reproduits en cas de réfections, modifications ou adjonctions de façon à s'harmoniser avec l'existant.
- En cas de ravalement ou de modification, les façades doivent retrouver après travaux une granulométrie dont l'aspect est identique à l'enduit d'origine.
- L'isolation des façades par l'extérieur est autorisée à condition de conserver un aspect "maçonnerie enduite" respectant les teintes du nuancier.
- Les bardages apparents sont interdits.

**d) Clôtures**

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :
  - En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
  - Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

**e) Abris de jardin**

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

**f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.**

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
  
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Maison individuelle* : 2 emplacements
  - *Collectif* :
    - Par logement : 2 emplacements
    - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
  
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
  
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
  
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de

la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées
2. Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes
3. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

La zone UV est concernée par le risque mouvement de terrain.

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

#### **ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

1. Les constructions destinées à :
  - l'habitation et leurs annexes,
  - l'industrie,
  - des activités de bureaux ou de services,
  - l'artisanat,
  - l'exploitation agricole et forestière,
  - la fonction d'entrepôt.
2. Les lotissements à usage d'activité et d'habitat.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et à déclaration.
4. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les carrières et décharges

#### **ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
2. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

### **ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.

### **ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

#### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

##### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **déla**i de **deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

**Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

**\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

## Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

### En règles générales,

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
 par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### Ouvrages techniques de gestion de l'eau

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

#### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

#### **ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.*

#### **Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
2. La taille minimale de la place : 75m<sup>2</sup>
3. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture. Des plantations d'arbres de hautes tiges devront également être réalisées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

**ARTICLE UV 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX est concernée par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine, par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

Elle est également concernée par le passage d'une canalisation GRT gaz.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes
2. Les lotissements à usage d'habitat et d'habitation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les carrières et décharges
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone UX :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

#### **Dans la zone UX uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitations nécessaires au gardiennage, à la direction des activités autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne puissent pas ultérieurement être dissociées de la partie activité et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
2. Les bâtiments à usage d'entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale.

**Dans le secteur UXa uniquement :**

1. Les constructions à usage d'habitations nécessaires au gardiennage, à la direction des activités autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne puissent pas ultérieurement être dissociées de la partie activité.
2. Sont autorisées également les caravanes constituant un habitat permanent de leur utilisateur pendant plus de trois mois consécutifs.

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

**ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.
3. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

#### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

#### **RAPPEL pour les constructions existantes :**

**Conformément au Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement obligent, dans un délai de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:**

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

#### **\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

### **☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés

par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

#### **Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### **\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

#### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.  
SINON
  - le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet*

*anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de :
  - 25 mètres par rapport à la R.N.52 et 10 mètres par rapport aux bretelles d'accès,
  - 5 mètres des autres voies privés ou publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer,Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront sur les limites ou en retrait.

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

- Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

- Pas de prescription

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 14 mètres à la faîtière ou à l'acrotère.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **II - Prescriptions particulières :**

##### **a) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les teintes vives et le blanc pur sont globalement proscrits, mais tolérées en touches (éléments de décor, éléments ponctuels de façade), alors que des teintes tirant sur le vert, le brun, le gris et le sable (beige/ocre) sont recommandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.
- La végétalisation verticale est autorisée.

##### **b) Clôtures**

- D'une hauteur maximale de 2,50 mètres, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
  - d'un mur-bahut de 0,40 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie ;

- et/ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage vert (*panneaux grillagés soudés admis*).

**c) Toiture**

- La toiture des constructions devra être traitées véritablement comme une cinquième façade. Les éléments techniques devront être intégrés au volume du projet. Ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- Concernant les toitures terrasses, l'étanchéité bitumeuse ne devra pas rester apparente mais systématiquement recouverte ou d'une toiture végétalisée, ou/et d'un matériau de teinte naturelle type terre cuite, calcaire ou bois.

- Tout élément technique (VMC, groupe climatisation, etc...) sera intégré dans le volume global du projet. Si des éléments de type cheminées étaient nécessaires, ils ne seraient ni blancs pur, ni brillants.

**d)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Par logement* : 2 emplacements
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement industriel, commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.

5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
  - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.
7. Les aires de stationnement seront relayés à l'arrière des bâtiments à chaque fois que ce sera possible, afin de constituer d'abord un front bâti depuis la voirie avec un traitement paysager, ou dès que possible, ils seront intégrés au bâti ou en sous-sol.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre au moins par 250 m<sup>2</sup> de terrain.
3. Toutes aires de stockage sur une même unité foncière seront groupées, afin de ne pas disperser les installations et miter le paysage. Elles seront couvertes de la même façon que le bâtiment principal et/ou accompagnées de plantations.
4. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture. Les haies seront d'essences variées et non mono spécifiques.
5. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

**ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

**REGLEMENT**

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est concernée par le risque d'inondation de la Chiers et de la Moulaine, par le risque mouvement de terrain et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Elle est également concernée par le transport de matière dangereuse (canalisation Gaz). Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions destinées :
  - à l'industrie,
  - à l'exploitation agricole et forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation
3. Les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les Habitations Légères de Loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les abris isolés (jardin, chasse et pêche)
  - Les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

#### **En plus, sont interdits dans le secteur 1AUe :**

1. Les constructions destinées à :
  - l'habitat ainsi que leurs annexes
  - l'hébergement hôtelier,
  - des activités de bureaux et de services,
  - commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Dans la zone 1AU :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone
2. Les bâtiments à usage d'entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale
3. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs dépendances
  - hôtelier
  - d'équipement public et/ou collectif
  - de commerce, d'artisanat
  - de bureaux ou de services
  - de stationnement

à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat et/ou d'équipement de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

**Dans le secteur 1AUe :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone
2. Les constructions à usage d'habitations nécessaires au gardiennage, à la direction des activités autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne puissent pas ultérieurement être dissociées de la partie activité
3. Les occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article 1 à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

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

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les pistes cyclables pourront être traversées pour accéder à une parcelle, mais ne pourront pas être empruntées par des véhicules motorisés.
3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

**II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise pour les voies en sens unique, et 7,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour sans marche arrière.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

##### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

###### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

###### **RAPPEL pour les constructions existantes :**

Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **déla**i de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance,

*puisards ;*

- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

#### **\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

#### **☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

#### **Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### **\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

##### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

## **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Rappel (cf. article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la R.N.52, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, et si la construction projetée est un garage ou une annexe à l'habitation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
5. Dans le cas de parcelles bordées par une emprise publique autre qu'une voie ouverte à la circulation : les annexes devront s'implanter à 1,00 mètre au minimum de la limite de l'emprise publique, alors que les garages devront s'implanter à 3,00 mètres au minimum de la limite de l'emprise publique.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

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

1. Limites séparatives aboutissant aux voies :

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle-ci. La distance est calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés. Pour les balcons, terrasses non couvertes et escaliers, cette distance est ramenée à 2 mètres.
2. Limites séparatives de fond de propriété :

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres du fond de propriété.

Toutefois, la construction contigüe à une ou plusieurs de ces limites est autorisée pour :

  - les constructions à usage exclusif de garages,
  - les dépendances ou annexes de bâtiments principaux inférieur ou égale à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètre de hauteur toutes superstructures comprises.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en limite ou en retrait.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 4 mètres au moins.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans la zone 1AU et le secteur 1AU<sub>p</sub> :**

1. Hauteur absolue :
  - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. Dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation est à prendre en compte jusqu'à la faitière où l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
  - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres dans la zone. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau...
  - Pour les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises
2. Hauteur relative :
  - La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ( $H < \text{ou} = 2L$ )
  - La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ( $H < \text{ou} = L$ )

#### **Dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :**

1. Hauteur absolue :
  - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant. Dans le cas d'un terrain pentu, le point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation est à prendre en compte jusqu'à la faitière ou l'acrotère, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
  - La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres dans la zone.
2. Hauteur relative :
  - La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ( $H < \text{ou} = 2L$ ).
  - La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ( $H < \text{ou} = L$ ).

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

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...). Cependant des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être imposées.*

*Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.*

### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- La toiture des constructions devra être traitées véritablement comme une cinquième façade.
- Les matériaux de couverture des constructions principale à pans devront rappeler les couleurs et la forme de la tuile rouge. Les nuancés de couleurs pouvant générer un panache de type architecture méridionale sont interdits. Pour les vérandas, serre et piscine, les matériaux translucides sont autorisés.
- Concernant les toitures terrasses, l'étanchéité bitumeuse ne devra pas rester apparente mais systématiquement recouverte ou d'une toiture végétalisée, ou/et d'un matériau de teinte naturelle type terre cuite, calcaire ou bois.
- Tout élément technique (VMC, groupe climatisation, etc...) sera intégré dans le volume global du projet. Si des éléments de type cheminées étaient nécessaires, ils ne seraient ni blancs pur, ni brillants.

#### **b) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, parpaings, ...).
- Les constructions en bois de type "chalet" sont interdites.
- La végétalisation verticale est autorisée.

#### **c) Percements, portes et fenêtres**

- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits.

#### **d) Clôtures**

- Les clôtures devront satisfaire les conditions suivantes :
  - En limite séparative, les clôtures pourront présenter une partie opaque – gros œuvre ou matériaux similaires – ne dépassant pas 0,70 mètre. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.
  - Sur rue, elles présenteront une très grande sobriété et les éléments de composition seront particulièrement soignés. Elles présenteront une partie opaque d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et une hauteur totale qui n'excèdera pas 1,50 mètre.

Les clôtures sous forme de maçonnerie enduite sont à conserver et à restaurer. Leur remplacement par éléments préfabriqués béton, etc... est interdit.

#### **d) Abris de jardin et garages**

- Les murs seront couverts d'un enduit ou réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés. Les toitures seront en tuiles ou matériau ayant l'aspect tuile. Les constructions à l'aide d'éléments précaires (tels que tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, etc...) sont interdits.

**e) Locaux de déchets ménagers**

- La réalisation de locaux de déchets ménagers sera obligatoire dans les immeubles de plus de 3 logements. Un dispositif extérieur peut également convenir.

f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.
  
2. Nombre minimum d'emplacement de stationnement :
  - *Maison individuelle* : 2 emplacements
  - *Collectif* :
    - Par logement : 2 emplacements
    - Par logement de foyer ou étudiants : 1 emplacement par logement
  - *Construction à usage de bureaux, d'administrations des secteurs publics et privés, professions libérales* :
    - 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Etablissement d'enseignement* :
    - 1 emplacement par classe du 1<sup>er</sup> degré (écoles maternelles et élémentaires)
    - 3 emplacements par classe du 2<sup>ème</sup> degré (collèges et lycées)
  - *Etablissement commercial ou artisanal* :
    - 1 emplacement lorsque ces établissements comportent moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - *Restaurant, salle de spectacle, hôtels* :
    - 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant supplémentaire
    - 3 emplacements pour 10 sièges de salle de spectacle et 3 emplacements par tranche de 10 sièges de salle de spectacle supplémentaire
    - 1 emplacement par chambres
  - Pour les cas non mentionnés ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
  
3. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures, il pourra être imposé :
  - Soit la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain, en dehors des voies privées ou publiques ;
  - Soit le versement d'une participation pour non réalisation de place de stationnement fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
  
4. La taille minimale d'un emplacement est fixée à 15 m<sup>2</sup>.
  
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
  - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre au moins par 250 m<sup>2</sup> de terrain.
3. Les essences locales de végétaux sont à privilégier, notamment pour les plantations de haies en clôture.
4. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).
5. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

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

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est concernée par le risque mouvement de terrain et le risque minier. Elle comprend un secteur 2AUp concerné par la problématique risque de pollution des sols. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
  - les aires de stationnement ouvertes au public

## **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Seules sont autorisées :**

1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

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

Pas de prescription.

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

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

#### **☞ En zonage d'assainissement collectif :**

##### **\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

*Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **déla**i de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:*

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

#### **Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

#### **\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

## Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

### **En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.  
Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.
  - en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
  - par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

### **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

## **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).*

#### **I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction.

**REGLEMENT**

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N est concernée par le risque mouvement de terrain, par le phénomène de chute de masses rocheuses, par un risque d'inondations de la Chiers et de la Moulaine et par le risque minier, identifié au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2012. Elle est également concernée par le transport de matière dangereuse (canalisation Gaz). Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

#### **- Rappels**

1. Sauf exceptions mentionnées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits en zone N:**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Seules sont autorisées dans la zone N et les secteurs Np et Ne :**

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **En plus de celles autorisées en zone N, dans le secteur Ni sont autorisés :**

1. L'ensemble des installations et équipements nécessaires au fonctionnement du golf.
2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public.

#### **En plus de celles autorisées en zone N, dans le secteur Nj sont autorisés :**

1. Les abris de jardins.

#### **En plus de celles autorisées en zone N, dans le secteur Nvc sont autorisés :**

1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. L'ensemble des installations, équipements et constructions nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement et à l'exploitation du site du Vieux Château.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **II - Voirie**

Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-5/6° du Code de l'Urbanisme. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées. Les cheminements piétonniers ou cyclo-pédestres repérés sur les plans graphiques par le symbole ○○○○, devront être créés. Leur tracé peut également être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

**☞ En zonage d'assainissement collectif :**

**\_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaires dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

**RAPPEL pour les constructions existantes :**

*Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **délai de deux ans** à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:*

- *Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;*
- *Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;*
- *Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.*
- 

**\_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans,) :**

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

**☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :**

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

### **III - Eaux pluviales**

**Mentions générales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

**\_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :**

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

**\_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement**

**En règles générales,**

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :
  - le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

*Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.*

**\_ Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

#### **IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée :
  - à 21 mètres minimum de l'axe des routes départementales hors agglomération,
  - à l'alignement ou en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront en limite ou en retrait.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les abris de jardin auront une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies*

renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).

**I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**II - Prescriptions particulières en secteur Nj (abris de jardin)**

Les abris de jardin auront : soit l'aspect du bois, soit l'aspect de la maçonnerie enduite.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité ou la nature de l'occupation du sol.
2. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
  - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
3. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage devront, en application de l'article L.123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme, être conservés (*cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.*).

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

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

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LONGWY

## REGLEMENT

# TITRE V : ANNEXES

# 1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

## **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

## **Article L.123-2**

"Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

## **Article L.230-1**

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

## **Article L.230-2**

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

#### **Article L.230-3**

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

#### **Article L.230-4**

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

#### **Article L.230-5**

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

#### **Article L.230-6**

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

## **2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES**

**(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement."

### 3. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU COS

#### **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

#### **Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme**

"Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées."

## 4. DEFINITIONS UTILES

### I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).*

#### **a) Habitations légères de loisirs**

##### **Article R.111-31**

"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."

##### **Article R.111-32**

"Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du Tourisme."

##### **Article R.111-32-1**

"En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-32, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

#### **b) Résidences mobiles de loisirs**

##### **Article R.111-33**

"Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler."

##### **Article R.111-34**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme."

**Article R.111-34-1**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné au 2° et au 3° de l'article R.111-34 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

**Article R.111-34-2**

"Les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-32-1 et de l'article R. 111-34-1 ne sont pas applicables :

1° Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

**Article R.111-35**

"Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23."

**Article R.111-36**

"Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique."

***c) Caravanes*****Article R.111-37**

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

**Article R.111-38**

"L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du Code Forestier."

#### **Article R.111-40**

"Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur."

## **II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

"Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares."

**b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable****Article R.421-23**

"Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 ;
  - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
  - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
    - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
    - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 ;
  - h) 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, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
  - k) Les aires d'accueil des gens du voyage."

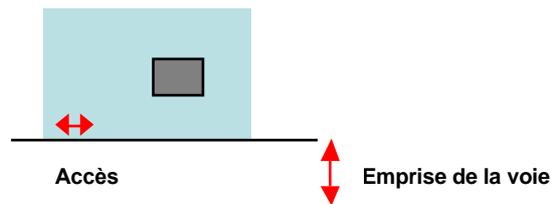
## 5. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### A

#### Accès

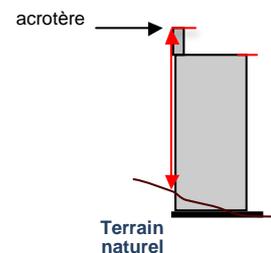
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



#### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



#### Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

#### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

#### Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*).

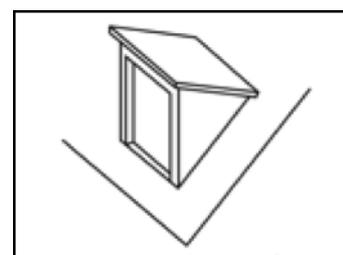
Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

### C

#### Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

*Illustration d'un chien-assis >*



Source illustration : www.atr-combles.com

## Clairevoie (dispositif à)

La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

## Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

## Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

### Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

### Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

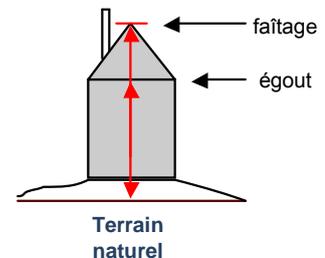
## E

### Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faitage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

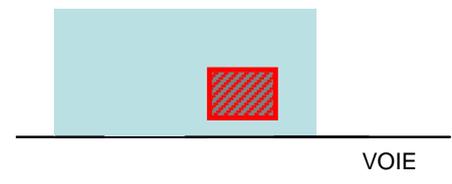
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



### Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...).

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



### Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

## Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparaît en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

## Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

## Exhaussement de sol

Cf. "Affouillement de sol"

## Extension

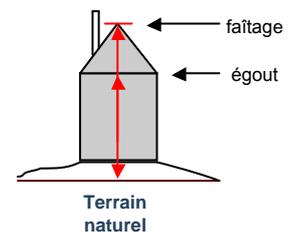
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

## F

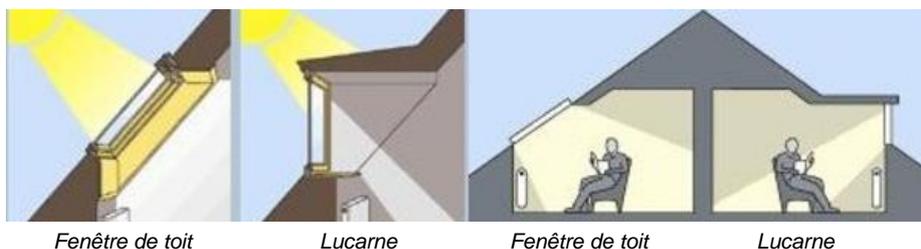
### Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



### Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Source illustrations : [www.air-combles.com](http://www.air-combles.com)

## H

### Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

## I

### Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

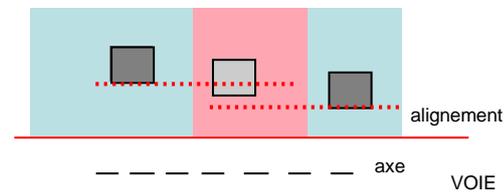
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

## Implantation des constructions

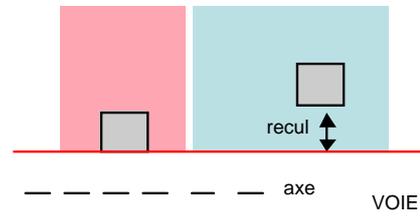
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

### Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

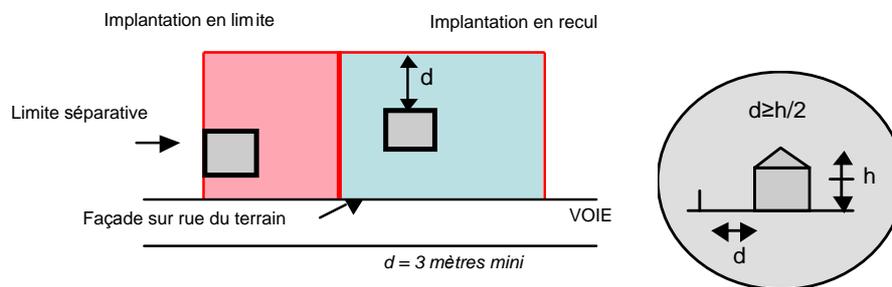


Implantation à l'alignement

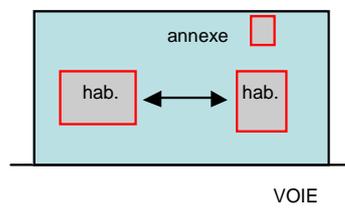


Implantation en recul de l'alignement

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



## Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

## Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

## Lotissement

Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :

"Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

## Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



*Illustrations de différents types de lucarnes :*

*Lucarne jacobine*

*Lucarne bombée ou cintrée*

*Lucarne en œil-de-bœuf*

Source illustrations : [www.atr-combles.com](http://www.atr-combles.com)

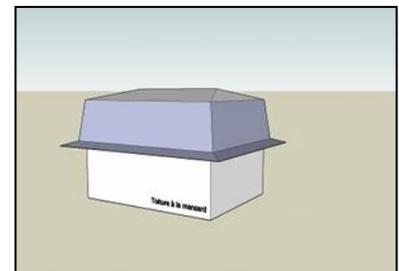
## M

### Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

*Illustration d'un toit à la Mansart >*



### Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

### Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

## N

### Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

*Exemples de noue >*



## P

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

## T

### Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

## R

### Rive de toiture

Les rives de toit sont les lignes latérales limitant les pans de la couverture, autrement dit les côtés de la toiture.

## S

### Sas d'entrée

Il s'agit d'un petit vestibule entre deux portes servant à éviter une communication directe entre l'extérieur et l'intérieur d'une habitation.

Dans le P.L.U. de Longwy, les sas d'entrée ne doivent pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Au-delà de cette surface, on parlera d'extension.

### Surface de plancher

*Cf. article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

## V

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voirie privée**

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

### **Voirie publique**

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

### **Voies ouvertes à la circulation**

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées aux véhicules automobiles/motorisés, aux piétons et aux cycles.