

# Urbanisme

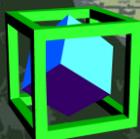
Ville d'

# Arques-la-Bataille

## Règlement

Document arrêté le 13 mars 2017

chargé  
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 FRESNE-LE-PLAN

## SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>Dispositions générales</b> .....	<b>2</b>
<b>Guide des plantations</b> .....	<b>9</b>
<b>Dispositions applicables aux secteurs Uc, Ur et Uh</b> .....	<b>11</b>
<b>Dispositions applicables aux secteurs Us et Uy</b> .....	<b>17</b>
<b>Dispositions applicables aux secteurs 1AU</b> .....	<b>22</b>
<b>Dispositions applicables aux zones A et N</b> .....	<b>28</b>
<b>Liste des emplacements réservés</b> .....	<b>34</b>
<b>Lexique</b> .....	<b>35</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Lecture des plans de zonage

*Les documents graphiques du règlement identifient les zones et secteurs suivants :*

- 1.1.** Les **zones urbaines** dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).
- 1.2.** Les **zones à urbaniser** dites « zones AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).
- 1.3.** Les **zones agricoles** dites « zones A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).
- 1.4.** Les **zones naturelles et forestières** dites « zones N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).
- 1.5.** Dans les **zones agricoles, naturelles et forestières**, les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).  
En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLU délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ay, réservés pour les activités économiques isolées.

*Par ailleurs figurent sur les documents graphiques du règlement :*

- 1.6.** Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.



- 1.7. Les **espaces boisés classés** et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 1.8. Les **éléments de paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.9. Les **éléments de paysage**, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 2 – Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines, éboulement de falaise et inondations)**

*Les zones affectées par un risque sont identifiées sur les documents graphiques du règlement et par le PPRI de la vallée de l'Arques.*

### I – Dans les zones réglementaires du PPRI

2.1. Les prescriptions du PPRI de la vallée de l'Arques devront être respectées.

### II – Dans les zones d'expansion des ruissellements sur le secteur rural, délimitées sur les plans du PLU par des hachures horizontales rouges

*Sont toujours interdits :*

2.2. Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit.

2.3. Les clôtures pleines et leur reconstruction.

*Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*

2.4. Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.5. Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif :

- ✓ d'assurer la continuité hydraulique ;
- ✓ de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet.

### III – Dans les zones inondées et inondables en secteurs bâtis, délimitées sur les plans du PLU par des hachures horizontales oranges

*Sont toujours interdits :*

2.6. Toute nouvelle construction principale.

2.7. Toute création ou extension de sous-sols.

2.8. Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation.

*Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*

2.9. Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.10. Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif :

- ✓ d'assurer la continuité hydraulique ;
- ✓ de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ;
- ✓ de prévoir d'une gestion des apports pluviaux (débits régulés).

2.11. Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique.

2.12. La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants).

2.13. L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements.



- 2.14. L'extension, une seule fois, des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et dans la limite maximale d'un agrandissement de 20 m<sup>2</sup>.
- 2.15. Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnant.
- 2.16. L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.
- 2.17. Les voiries et équipements liés.
- 2.18. La mise aux normes des bâtiments agricoles.
- 2.19. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- IV – Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou un risque d'éboulement de falaise, figurées par des hachures verticales marron
- Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*
- 2.20. L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.
- 2.21. Les voiries et équipements liés.
- 2.22. La mise aux normes des bâtiments agricoles.
- 2.23. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- De plus :*
- 2.24. Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.
- 2.25. Les plans figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- 2.26. Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

### **Article 3 – Espaces boisés classés**

- 3.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 3.2. 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.
- 3.3. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- 3.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.



## **Article 4 – Éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique (Article L151-23 du code de l'urbanisme)**

### I – Éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans indicés Z1 et Z2)

*Les éléments concernés par l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont :*

- 4.1. Les zones humides
- 4.2. La ripisylve
- 4.3. Les mares
- 4.4. Les vergers
- 4.5. Les alignements d'arbres

### II – Régime d'autorisation

- 4.6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée au titre de l'article L151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
- 4.7. Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-23 doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 4.8. Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### III – Prescriptions spéciales applicables aux zones humides

*Sont toujours interdits :*

- 4.9. Tous affouillements et exhaussements de sols dans les zones humides.
- 4.10. Toutes édifications de bâtiments dans les zones humides.

*Sont toujours autorisés :*

- 4.11. Les travaux ayant pour objectif d'améliorer le fonctionnement écologique des zones humides ou des cours d'eau.

### IV – Prescriptions spéciales applicables à la ripisylve

- 4.12. Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5m du sommet des berges des cours d'eau.
- 4.13. La ripisylve existante sera maintenue aux abords des cours d'eau.
- 4.14. En cas de reconstitution, les essences végétales suivantes seront employées :

#### **Hélophytes utilisables en fixation de pied de berge** *(source Agence de l'eau Seine-Normandie)*

Espèce	Nom vernaculaire	Hauteur (cm)	Calage % au niveau d'eau (en cm)	Système racinaire
Acorus calamus	Acore odorant	60-120	0 à -20	rhizome épais et traçant
Butomus umbellatus	Jonc fleuri	80-100	0 à -20	rhizome épais
Calamagrostis epigeios	Roseau des bois	80-100	0 à -10	dense et traçant
Caltha palustris	Populage des marais	20-60	0 à -10	racines épaisses, en réseau
Carex elata	Laïche élevée	50-100	0	fasciculé, forme de grosses touffes
Carex hirta	Laïche hérissée	15-100	0	traçant et stolonifère
Carex pseudocyperus	Laïche faux souchet	50-100	0 à -20	traçant et stolonifère
Carex pendula	Laïche à épis pendants	50-150	0 à -10	puissant et stolonifère
Cyperus longus	Souchet long	60-100	0 à -20	souche épaisse rameuse
Eleocharis palustris	Scirpe des marais	10-30	-10 à -20	dense, puissant et traçant



Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	100-150	0	dense et traçant
Festuca arundinacea	Fétuque faux roseau	150-200	0	dense et traçant
Iris pseudacorus	Iris faux acore	80-150	0 à -20	fort rhizome traçant
Juncus effusus	Jonc épars	40-80	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré	80-120	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Juncus inflexus	Jonc glauque	40-80	0 à -10	rhizome court, racines fasciculées
Lythrum salicaria	Salicaire	60-100	0 à -10	dense et traçant
Petasites hybridus	Pétasite officinale	60-100	0 à -20	dense et traçant
Rumex hydrolapathum	Patience d'eau	40-120	0 à -10	pivot épais, puissant

### Arbres et arbustes aptes à reconstituer une ripisylve

(source Agence de l'eau Seine-Normandie)

espèce	nom vernaculaire	type	position sur la berge	préférences, particularités
Acer campestre	érable champêtre	A	H	
Acer pseudoplatanus	sycomore	A, C	H	
Alnus glutinosa	aulne glutineux, a. noir, verne	A, C < 25 m	P	
Betula pendula	bouleau verruqueux, b. blanc	A		racines traçantes, ne rejette pas
Carpinus betulus	charme	A, C < 20 m	M	croissance lente, rejette
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	a	M	
Corylus avellana	noisetier, coudrier	a, C < 10 m		talus et H, drageonne, rejette
Crataegus laevigata	épine blanche	a		M, sol pas trop humide
Crataegus monogyna	aubépine à un style	a		sol pas trop humide, en haie
Euonymus europea	fusain d'Europe, bonnet de prêtre	a < 7 m	H	
Fraxinus excelsior	frêne élevé	A, C, T		P et H, fort enracinement en plateau
Prunus avium	merisier	A	H	
Prunus spinosa	prunellier, épine noire	a < 4 m		H, drageonne, envahissant, craint les sols trop humides
Quercus robur	chêne pédonculé	A, C < 35 m	H	
Ribes rubrum	groseillier à grappes	a		M, drageonne, se marcotte, se bouture
Rosa canina	églantier	a	H	
Salix alba	saule blanc	A, C, T < 25 m		P, toute la berge, croissance rapide
Salix caprea	saule marsault	A < 12 m		talus
Salix sp.	saules buissonnants divers	a		P (voir aussi p. 75)
Sambucus nigra	sureau noir	a		P, toute la berge, se bouture
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	A, C		M, préférence sol sec
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	A < 25 m		M, aime les sols frais
Tilia intermedia	tilleul commun	A < 35 m		H, drageonne fortement
Ulmus minor	orme champêtre	A, C		H et talus, rejette
Viburnum opulus	viorne obier, boule de neige	a < 3 m		M, aime les sols frais

\* = espèce non indigène dans l'aire de l'étude

A = arbre ; a = arbuste ; C = rejette de souche, traitement possible en cépée ; T = peut être conduit en têtard

P = plantation possible en pied de berge ; M en position moyenne ; H à réserver au sommet de berge.

### V – Prescriptions spéciales applicables aux mares

**4.15.** Le rebouchage des mares est interdit.

**4.16.** Ces mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales



locales traditionnelles. L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

#### VI – Prescriptions spéciales applicables aux vergers

**4.17.** Ces vergers devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion.

**4.18.** Tout arbre abattu devra être remplacé.

#### VII – Prescriptions spéciales applicables aux alignements d'arbres

**4.19.** Ces alignements végétaux devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.

**4.20.** La suppression des alignements végétaux faisant obstacle aux ruissellements est interdite.

### **Article 5 – Constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme**

---

**5.1.** Les **constructions existantes ne respectant pas les dispositions** du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- ✓ qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- ✓ ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

**5.2.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans les limites de leur recul actuel.

**5.3.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport à un alignement de fait\* pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* sans respecter cet alignement de fait.

**5.4.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans les limites de leur recul actuel.

**5.5.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles de recul par rapport à la végétation protégée (espaces boisés classés ou des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans les limites de leur recul actuel.

**5.6.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans les limites de leur recul actuel.

**5.7.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans leur hauteur actuelle.

**5.8.** Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions\* dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

### **Article 6 – Reconstructions en cas de sinistre**

---

**6.1.** Au titre de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois :

**6.2.** La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.



**6.3.** La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

## **Article 7 – Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le règlement 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.



## GUIDE DES PLANTATIONS

Les arbres et arbustes seront choisis parmi les **essences locales**.

Les espèces demandant peu d'entretien (taille, élagage,...), peu d'emploi de produits phytosanitaires et un arrosage limité seront privilégiées.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter des ombres vers un local habité (habitation, bureau, etc. ...), les arbres seront de préférence à feuillages caducs.

Les espèces allergènes (ex : Bouleau...) sont déconseillées.

Les essences suivantes sont préconisées pour les haies, les bosquets et les alignements d'arbres (source conservatoire de botanique national de Bailleul).

<b>Taxon</b>	<b>Nom français</b>
<i>Acer campestre</i> L.	Érable champêtre
<i>Acer platanoides</i> L.	Érable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Érable sycomore [Sycomore]
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i> Roth	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
<i>Clematis vitalba</i> L.	Clématite des haies [Herbe aux gueux]
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Hêtre commun [Hêtre]
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Bourdaine commune [Bourdaine]
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
<i>Hedera helix</i> L.	Lierre grimpant
<i>Hippophae rhamnoides</i> L. subsp. <i>rhamnoides</i>	Argousier faux-nerprun [Argousier]
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois
<i>Mespilus germanica</i> L.	Néflier d'Allemagne [Néflier]
<i>Populus tremula</i> L.	Peuplier tremble [Tremble]
<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Prunier merisier
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
<i>Quercus petraea</i> Lieblein	Chêne sessile [Rouvre]
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Nerprun purgatif
<i>Ribes nigrum</i> L.	Groseillier noir [Cassissier]
<i>Ribes rubrum</i> L.	Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]
<i>Salix alba</i> L.	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Saule roux



<i>Salix caprea</i> L.	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i> L.	Saule cendré
<i>Salix triandra</i> L.	Saule à trois étamines [Saule amandier]
<i>Salix viminalis</i> L.	Saule des vanniers [Osier blanc]
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Sureau à grappes
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulex europaeus</i> L.	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus glabra</i> Huds.	Orme des montagnes
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre
<i>Viburnum lantana</i> L.	Viorne lantane [Mancienne]
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viorne obier

Source conservatoire de botanique national de Bailleul



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uc, UR ET UH

### UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **Uc1** : Centre historique dense
- ✓ **Uc2** : Secteur de protection de la diversité commerciale
- ✓ **Ur1** : Zone résidentielle de la Cité Viscoise
- ✓ **Ur2** : Zone résidentielle d'Archelles
- ✓ **Ur3** : Zone résidentielle des faubourgs
- ✓ **Uh** : Zone des hameaux

Les zones urbaines sont couvertes par la **ZPPAUP** en vigueur depuis 2002. Les constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la ZPPAUP en plus du présent règlement (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée). Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

#### Article Uchr1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les constructions à usage **agricole**.
- 1.2. Les constructions à usage **industriel, commercial, artisanal** ou d'**entrepôt**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.4. Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.
- 1.5. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, sauf :
  - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
  - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
  - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.6. En application de l'article L151-16, le changement de destination des locaux commerciaux dans le **secteur Uc2** (secteur de protection de la diversité commerciale), sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

#### Article Uchr2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.2. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés à moins de 100m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 54B (ancienne RN27) ou à moins de 30m du bord extérieur de la chaussée de la route



départementale 1 (route de Martin-Eglise), classées voies bruyantes, ont l'obligation de se doter d'un isolement acoustique adapté.

Peuvent être autorisés :

- 2.3. Les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureaux**, d'**hébergement hôtelier** et les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.4. Les constructions à usage **industriel**, **commercial** ou **artisanal**, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.5. Les constructions à usage d'**entrepôt** ne constituant pas une annexe d'activité sise sur la même parcelle.
- 2.6. Les postes de peinture et d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages ateliers ou stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter le rejet d'airs viciés, les risques d'incendie et en éviter la propagation.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

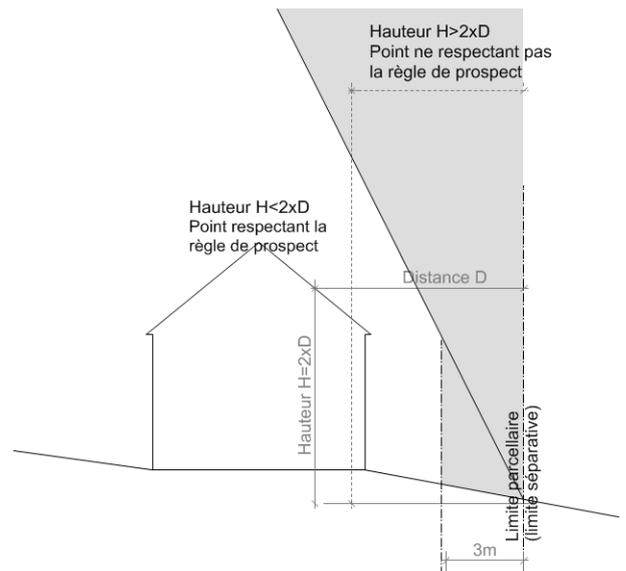
### **Article Uchr3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1. Dans les secteurs Uc, les constructions doivent :
  - ✓ Soit être implantées sur l'alignement\* ;
  - ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.2. Dans les secteurs Ur, les constructions doivent :
  - ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.3. Dans le secteur Uh, les constructions doivent :
  - ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales ou de 5m par rapport aux autres voies.
- 3.4. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 3.5. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisées ou depuis l'axe des alignements).
- 3.6. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

### **Article Uchr4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
  - ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur\* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.





- 4.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 4.3. Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5m du sommet des berges des cours d'eau.
- 4.4. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.5. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

## Article Uchr5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

## Article Uchr6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. Dans les secteurs Uc, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Dans les secteurs Ur, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Dans les secteurs Uh, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.4. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.5. En application du 1° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles précédentes est autorisé pour permettre l'agrandissement\* des bâtiments existants à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

## Article Uchr7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. Dans les secteurs Uc, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 11 mètres à l'égout de toiture ou 16 mètres au faîtage.



- 7.2. Dans les secteurs Ur, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou 15 mètres au faîtage.
- 7.3. Dans les secteurs Uh, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou 12 mètres au faîtage.
- 7.4. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles de volumétrie et de hauteur définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Ucrh8 – Aspect extérieur**

---

- 8.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Ucrh9 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 9.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Ucrh10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

- 10.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 10.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre.
- 10.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> de surface.
- 10.4. Les espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement doivent être aménagés en espaces verts non imperméabilisés.
- 10.5. Sauf dans les secteurs Uc, où l'emploi d'essences végétales horticoles est possible pour composer des jardins paysagers, les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article Ucrh11 – Accès et voirie**

---

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 11.2. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- 11.3. Les accès charretiers et de garages d'une parcelle sur une même voie publique sont limités à un. Les entrées de garages destinées aux habitations ont une largeur maximale de 3 mètres.
- 11.4. Les rampes d'accès aux garages doivent comporter une plate-forme horizontale ou une pente < à 5% sur une longueur de 4 m au raccordement avec la voie publique.
- 11.5. Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, protection civile, brancardages, ramassage des ordures ménagères ...
- 11.6. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible.



## **Article Ucrh12 – Desserte par les réseaux**

---

### I – Eau potable :

**12.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### II – Assainissement des eaux usées :

**12.2.** Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

**12.3.** A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**12.4.** Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

### III – Assainissement des eaux pluviales :

**12.5.** Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

**12.6.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

**12.7.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### IV – Electricité, téléphone et télédistribution

**12.8.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

**12.9.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

## **Article Ucrh13 – Stationnement**

---

**13.1.** Il est fixé un nombre minimum de places de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès), en dehors des voies publiques, pour satisfaire aux besoins de constructions (sauf bâtiments publics) et installations nouvelles. Le nombre de places exigé est de (arrondi au nombre supérieur) :

- ✓ Habitations : 1,5 place par logement.
- ✓ Activités de bureaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Commerces : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Hôtel : 1 place pour 3 chambres ;
- ✓ Résidences étudiants et résidences pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ;
- ✓ Artisanat : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Autres : 1 place pour 2 emplois.



- 13.2.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
  - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.3.** Des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.
- 13.4.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.
- 13.5.** Dans les secteurs Uc, en application de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, il est possible de déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement fixées par les articles 13.1, 13.3 et 13.4 pour les projets suivants, lorsqu'il n'est pas techniquement ou économiquement possible de réaliser ces aires de stationnement sur le terrain de la construction ou en application de l'article 13.2 :
- ✓ Surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ;
  - ✓ Transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation.

## **Article Uchr14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS US ET UY

### UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **Uy** : Zone d'activité et d'équipements (site REGMA) ;
- ✓ **Us1** : Equipements publics à vocation de loisirs (terrains sportifs, gymnases, piscine, ...)
- ✓ **Us2** : Equipement public (établissement de soins) ;
- ✓ **Us3** : Equipement public (ancienne station d'épuration).
- ✓ **Us4** : Equipements publics (tourisme, culturel) et commerce.

Les zones urbaines sont couvertes par la **ZPPAUP** en vigueur depuis 2002. Les constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la ZPPAUP en plus du présent règlement (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée). Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

#### Article Usy1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les occupations ou d'utilisation du sol non visées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.3. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, sauf :
  - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
  - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
  - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.4. Dans le secteur Us2, le permis de construire pourra être refusé en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, si les réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement présents sous la voie communale n°2 n'ont pas fait l'objet des travaux nécessaires pour assurer la desserte des futures constructions.

#### Article Usy2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.2. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés à moins de 100m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 54B ou à moins de 30m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 154, classées voies bruyantes, ont l'obligation de se doter d'un isolement acoustique adapté.

Peuvent être autorisés :



- 2.3. Dans le secteur Uy, les bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4. Dans le secteur Uy, les logements affectés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.
- 2.5. Dans le secteur Us1, les constructions et installations à vocation d'activités sportives ou touristiques.
- 2.6. Dans le secteur Us1, les logements affectés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des équipements autorisés dans la zone.
- 2.7. Dans le secteur Us2, les établissements de soins, ainsi que les constructions et installations liées (notamment les logements des pensionnaires et des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité).
- 2.8. Dans le secteur Us3, tous les travaux liés à la remise en état du site après la fin de l'exploitation de la station d'épuration.
- 2.9. Les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

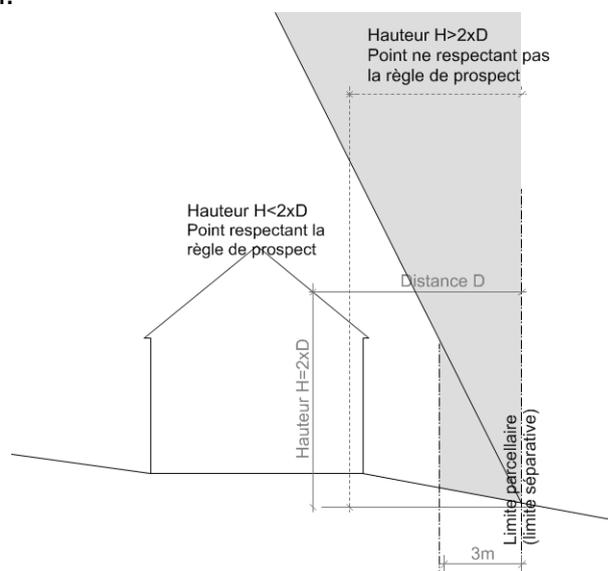
## SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article Usy3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 3.3. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

### Article Usy4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
  - ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur\* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- 4.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 4.3. Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5m du sommet des berges des cours d'eau.
- 4.4. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

### **Article Usy5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 5.1. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Usy6 – Coefficient d'emprise au sol**

---

- 6.1. Dans le secteur Uy, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 65% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Dans les secteurs Us, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

### **Article Usy7 – Hauteur maximum des constructions**

---

- 7.1. La hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres.
- 7.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles de volumétrie et de hauteur définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Usy8 – Aspect extérieur**

---

- 8.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Usy9 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 9.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article Usy10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

- 10.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 10.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> de surface.
- 10.3. Les espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement doivent être aménagés en espaces verts non imperméabilisés.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---



## **Article Usy11 – Accès et voirie**

---

- 11.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 11.2.** Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- 11.3.** Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, protection civile. brancardages, ramassage des ordures ménagères ...

## **Article Usy12 – Desserte par les réseaux**

---

### I – Eau potable :

- 12.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### II – Assainissement des eaux usées :

- 12.2.** Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- 12.3.** A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 12.4.** Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

### III – Assainissement des eaux pluviales :

- 12.5.** Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- 12.6.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.
- 12.7.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### IV – Electricité, téléphone et télédistribution

- 12.8.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 12.9.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.



## **Article Usy13 – Stationnement**

---

- 13.1.** Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, devra être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.
- 13.2.** Il est fixé un nombre minimum de places de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès), en dehors des voies publiques, pour satisfaire aux besoins de constructions (sauf bâtiments publics) et installations nouvelles. Le nombre de places exigé est de (arrondi au nombre supérieur) :
- ✓ Habitations : 1,5 place par logement ;
  - ✓ Activités de bureaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
  - ✓ Commerces : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ Hôtel : 1 place pour 3 chambres ;
  - ✓ Résidences étudiants et résidences pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ;
  - ✓ Artisanat : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
  - ✓ Autres : 1 place pour 2 emplois.
- 13.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
  - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.4.** Des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

## **Article Usy14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

## UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **1AU1** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur du « Pré Saint-Etienne », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ **1AU2** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur de « l'ancienne gare », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ **1AU3** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur des « Hauts d'Archelles », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ **1AU4** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur de « Sainte-Vilgeforte », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones à urbaniser sont couvertes par la **ZPPAUP** en vigueur depuis 2002. Les constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la ZPPAUP en plus du présent règlement (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée). Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

### Article 1AU1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.

### Article 1AU2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.2. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés à moins de 100m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 54B ou à moins de 30m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 154, classées voies bruyantes, ont l'obligation de se doter d'un isolement acoustique adapté.

Peuvent être autorisés :

- 2.3. Dans le secteur 1AU1 du « Pré Saint-Etienne », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.



En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements de type locatif.

- 2.4.** Dans le secteur 1AU2 de « l'ancienne gare », les constructions à usage mixte d'habitat et / ou d'activités économiques (commerce, artisanat, entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau, n'entraînant pas pour le voisinage de graves risques de nuisances liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.  
En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements de type locatif.
- 2.5.** Dans le secteur 1AU3 des « Hauts d'Archelles », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.6.** Dans le secteur 1AU4 de « Sainte-Vilgeforte », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.7.** L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives
- 2.8.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article 1AU3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

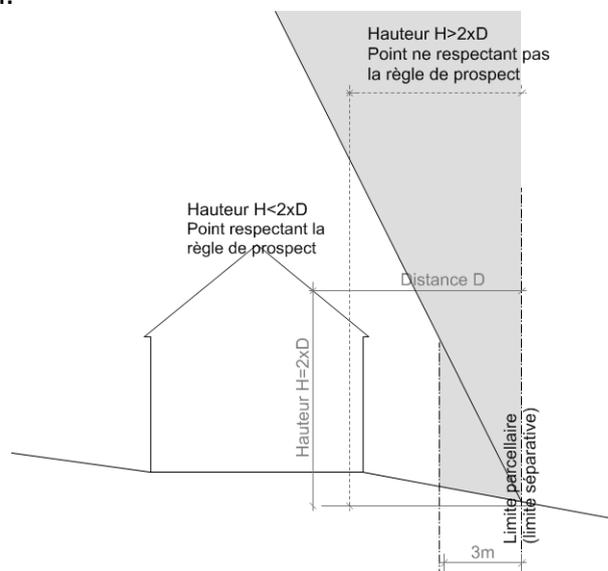
- 3.1.** Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement\* ;
  - ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.2.** Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.3.** Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 3.4.** Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.5.** Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.



## Article 1AU4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur\* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- 4.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 4.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

## Article 1AU5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- 5.1. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

## Article 1AU6 – Coefficient d'emprise au sol

---

- 6.1. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

## Article 1AU7 – Hauteur maximum des constructions

---

- 7.1. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 11 mètres à l'égout de toiture ou 16 mètres au faîtage.
- 7.2. Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou 15 mètres au faîtage.



7.3. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles de volumétrie et de hauteur définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU8 – Aspect extérieur**

---

8.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU9 – Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

10.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre.

10.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> de surface.

10.4. Les espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement doivent être aménagés en espaces verts non imperméabilisés.

10.5. Sauf dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, où l'emploi d'essences végétales horticoles est possible pour composer des jardins paysagers, les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article 1AU11 – Accès et voirie**

---

11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

11.2. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

11.3. Les accès charretiers et de garages d'une parcelle sur une même voie publique sont limités à un. Les entrées de garages destinées aux habitations ont une largeur maximale de 3 mètres.

11.4. Les rampes d'accès aux garages doivent comporter une plate-forme horizontale ou une pente < à 5% sur une longueur de 4 m au raccordement avec la voie publique.

11.5. Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, protection civile, brancardages, ramassage des ordures ménagères ...

11.6. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible.

### **Article 1AU12 – Desserte par les réseaux**

---

I – Eau potable :



**12.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II – Assainissement des eaux usées :

**12.2.** Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

**12.3.** Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

#### III – Assainissement des eaux pluviales :

**12.4.** Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

**12.5.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

**12.6.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### IV – Electricité, téléphone et télédistribution

**12.7.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

**12.8.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

### **Article 1AU13 – Stationnement**

---

**13.1.** Il est fixé un nombre minimum de places de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès), en dehors des voies publiques, pour satisfaire aux besoins de constructions (sauf bâtiments publics) et installations nouvelles. Le nombre de places exigé est de (arrondi au nombre supérieur) :

- ✓ Habitations : 1,5 place par logement ;
- ✓ Activités de bureaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Commerces : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Hôtel : 1 place pour 3 chambres ;
- ✓ Résidences étudiants et résidences pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ;
- ✓ Artisanat : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Autres : 1 place pour 2 emplois.

**13.2.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou



d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**13.3.** Des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

## **Article 1AU14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

**14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

### UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les documents graphiques du règlement identifient les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **A strict** : Zone de protection des espaces agricoles ;
- ✓ **N strict** : Zone naturelle de protection ;
- ✓ **Ns** : Zone d'équipements publics (château d'Arques) ;
- ✓ **Ay** : STECAL délimité en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, où sont autorisées les activités économiques isolées.

Les zones agricoles, naturelles et forestières sont partiellement couvertes par la **ZPPAUP** en vigueur depuis 2002. Les constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la ZPPAUP en plus du présent règlement (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée). Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

#### Article AN1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les occupations ou d'utilisation du sol non visées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.3. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol, sauf :
  - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
  - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
  - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.

#### Article AN2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :



- 2.1.** L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2.2.** Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés à moins de 100m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 54B ou à moins de 30m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 154, classées voies bruyantes, ont l'obligation de se doter d'un isolement acoustique adapté. Les constructions agricoles ne sont pas concernées par cette prescription.  
Peuvent être autorisés, à condition que ni leur localisation, ni leur destination ne favorise une urbanisation dispersée, incompatible avec la vocation des espaces naturels, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés, et ne compromette les activités agricoles :
- 2.3.** Dans la zone agricole A, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.4.** La création d'habitation par changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
  - ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
  - ✓ la qualité paysagère du site soit préservée,
  - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.
- 2.5.** La création par changement de destination de bâtiments à usage artisanal, commercial, de bureau, d'hébergement hôtelier ou de constructions publique ou d'intérêt collectif des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
  - ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
  - ✓ la qualité paysagère du site soit préservée,
  - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées,
  - ✓ n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.6.** L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.7.** Dans le secteur Ns, les constructions et aménagements liés à la mise en valeur du château et de ses annexes, à la mise en valeur touristique du site ou de son fonctionnement.
- 2.8.** Dans le secteur Ay, l'extension et les annexes aux activités économiques existantes, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article AN3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

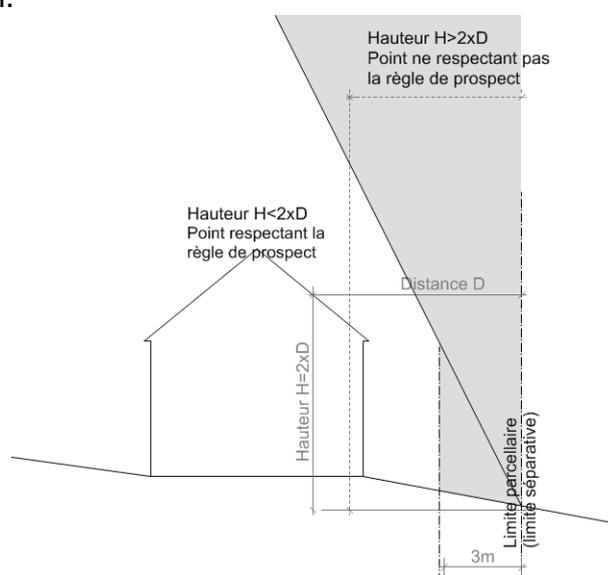
- 3.1.** Les constructions doivent :
- ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer une marge de recul minimale de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales ou de 5m par rapport aux autres voies.



- 3.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 3.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.4. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

## Article AN4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur\* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- 4.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 4.3. Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5m du sommet des berges des cours d'eau.
- 4.4. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.5. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

## Article AN5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 5.2. Les habitations et leur annexes peuvent être soit jointives, soit observer un écartement n'excédant pas 20m.

## **Article AN6 – Coefficient d’emprise au sol**

---

- 6.1. L’emprise au sol\* des différentes constructions et annexes à destination autre qu’agricole ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain d’assiette.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l’emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.3. En application du 1° de l’article L151-28 du code de l’urbanisme, un dépassement de 20% des règles précédentes est autorisé pour permettre l’agrandissement\* des bâtiments existants à usage d’habitation. L’application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d’une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

## **Article AN7 – Hauteur maximum des constructions**

---

- 7.1. La hauteur\* des constructions agricoles à usage agricole ne devra pas dépasser 15m au faîtage.
- 7.2. La hauteur\* des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l’égout de toiture ou 12 mètres au faîtage.
- 7.3. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles de volumétrie et de hauteur définies par la ZPPAUP (ou de l’AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

## **Article AN8 – Aspect extérieur**

---

- 8.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l’AVAP lorsque celle-ci sera approuvée) à l’intérieur du périmètre de celle-ci.
- 8.2. En dehors du périmètre de la ZPPAUP (ou de l’AVAP lorsque celle-ci sera approuvée), les règles suivantes sont applicables :
  - ✓ Le dessin des façades et le choix des matériaux doit s’harmoniser avec le paysage, ainsi qu’avec les constructions avoisinantes si elles constituent un ensemble homogène de style et de matériaux.
  - ✓ Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d’unité d’aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l’emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
  - ✓ Sont interdits l’emploi en parement extérieur, de matériaux de mauvaise qualité ou destinés à être recouverts.
- 8.3. Dans l’ensemble des zones naturelles, agricoles et forestières, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits en clôture.

## **Article AN9 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 9.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l’AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 9.2. En dehors du périmètre de la ZPPAUP (ou de l’AVAP lorsque celle-ci sera approuvée), les règles suivantes sont applicables :
  - ✓ L’implantation et la conception des logements privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
  - ✓ Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l’enveloppe des logements (isolation et inertie thermique).



- ✓ L'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

## **Article AN10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

10.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **Article AN11 – Accès et voirie**

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 11.2. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- 11.3. Les accès charretiers et de garages d'une parcelle de logement sur une même voie publique sont limités à un. Les entrées de garages destinées aux habitations ont une largeur maximale de 3 mètres.
- 11.4. Les rampes d'accès aux garages des logements doivent comporter une plate-forme horizontale ou une pente < à 5% sur une longueur de 4 m au raccordement avec la voie publique.
- 11.5. Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, protection civile. brancardages, ramassage des ordures ménagères ...

### **Article AN12 – Desserte par les réseaux**

#### I – Eau potable :

12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II – Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

12.4. Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

#### III – Assainissement des eaux pluviales :

12.5. Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).



- 12.6.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.
- 12.7.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### IV – Electricité, téléphone et télédistribution

- 12.8.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 12.9.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

### **Article AN13 – Stationnement**

---

- 13.1.** Il est fixé un nombre minimum de places de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès), en dehors des voies publiques, pour satisfaire aux besoins de constructions (sauf bâtiments publics) et installations nouvelles. Le nombre de places exigé est de (arrondi au nombre supérieur) :
- ✓ Habitations : 1,5 place par logement ;
  - ✓ Activités de bureaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
  - ✓ Commerces : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ Hôtel : 1 place pour 3 chambres ;
  - ✓ Résidences étudiants et résidences pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ;
  - ✓ Artisanat : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
  - ✓ Autres : 1 place pour 2 emplois.
- 13.2.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
  - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.3.** Des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ✓ 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.
- 13.4.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

### **Article AN14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



## LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Aménagement de la RN27	Département	30, 77 et 73(p)	3 360 m <sup>2</sup>
2	Aménagement de la RN27	Département	260(p)	970 m <sup>2</sup>
3	Aménagement de la RN27	Département	12, 15, 17, 138, 153, 154, 165, 167, 172, 174, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 184, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 193, 197, 209, 210, 228(p), 242, 245	1 070 m <sup>2</sup>
4	Aménagement de la RN27	Département		1 900 m <sup>2</sup>



## LEXIQUE

### **Affouillement**

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

### **Agrandissement**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et / ou du volume d'un ensemble bâti : il peut s'agir d'une extension\* à une construction existante (jointive) ou de la construction d'une annexe non jointive.

### **Agrandissement mesuré**

Agrandissement jointif ou non « subsidiaire par rapport à l'existant ». Confer extension\* mesurée.

### **Alignement**

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **Alignement opposé**

Limite du domaine public au droit des propriétés situées du côté opposé de la rue.

### **Alignement de fait**

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de la limite du domaine public.

### **Annexes**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

### **Appareillage**

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

### **Appentis**

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

### **Architecture contemporaine**

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une



réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

### **Bac acier nervuré**

Tôle galvanisée plissée ou nervurée (à ondulations en U faiblement creux) servant à la toiture.

### **Baie**

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

### **Bandeau**

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

### **Bardage**

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

### **Bossage**

Saillie d'ornementation à la surface d'un ouvrage d'un mur maçonné en pierre.

### **Chainage**

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

### **Chaux**

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

### **Clôture à lisses**

Clôture composée de lisses montées sur des poteaux.

### **Clôture en piquets**

Clôture composée de deux lisses horizontales positionnées entre des poteaux sur lesquelles sont fixés les piquets verticalement.

### **Coupe d'arbres ou de haies basses**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichage, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

### **Défrichage d'arbres ou de haies basses**

On entend par défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut-jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichage direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

### **Encadrement**

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol doit se comprendre comme :



$$\text{Emprise au sol} = \frac{\text{Surface occupée par la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

### **Epis de faitage**

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faitage de toiture.

### **Exhaussement**

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

### **Extension**

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

L'extension\* d'une construction est obligatoirement jointive à la construction existante. De plus, ne peut être qualifiée d'extension\* une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### **Extension\* mesuré**

Il s'agit d'une extension\* « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension\* n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine. Ainsi, une extension\* de 50% sera jugée mesurée si la construction est petite (par exemple, moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher), la règle des 30 % sera appliquée si elle est moyenne (par exemple, entre 50 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher), et la règle sera durcie s'il s'agit d'une « grande » maison (par exemple, plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction prise au milieu des façades; elle est mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Modénature**

Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...)

### **Mortier**

Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.

### **Mortier bâtard**

Mélange de mortier ciment et chaux hydraulique.

### **Mur en colombage**

Un mur en colombage ou en pans de bois est constitué d'une ossature de bois et d'un colombage qui a un rôle de remplissage et de raidisseur. Le remplissage entre les bois est fait de briques ou de torchis.



### **Parement**

Matériau de construction (brique, bois, silex, grès, etc...) visible en façade.

### **Percement**

Ouverture ou passage dans un mur.

### **Shingle**

Bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre, imitant souvent la tuile ou l'ardoise.

### **Surface**

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « *la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées 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 L231-1 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. »* (article R112-2 du Code de l'urbanisme)

### **Surfaces imperméabilisées**

Sont constitutives des surfaces imperméabilisées :

- les toitures des constructions et leurs annexes, y compris leurs débords, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées ;
- les terrasses, les emplacements de stationnement et les allées de circulation, à l'exception de ceux réalisés en matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires engazonnées, terre renforcée, etc. ... ) ;
- les surfaces en eau (piscine, mares, noues, bassins tampon, etc. ...)

### **Toiture cintrée**

Toiture en forme d'arc de cercle.

