



plan local  
d'urbanisme

Règlement

# RÈGLEMENT ÉCRIT

---

## BOIS GRENIER

---

Modifié  
par délibération du  
17 décembre 2021

RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019



**plan local  
d'urbanisme**

# BOIS GRENIER

*Règlement écrit*

## LIVRE I.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Modifié  
par délibération du  
17 décembre 2021

# **PARTIE I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**



# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES RESULTANT DU CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES.....	7
▪ SECTION 1. Principes généraux.....	7
▪ SECTION 2. Cas particuliers.....	7
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS GENERALES CONCOURANT AUX OBJECTIFS ET AUX ENJEUX DU PLU .....	9
▪ Section 1. Dispositions relatives à la valorisation de la biodiversité et à la protection des espaces naturels et de plein air.....	9
▪ SECTION 2. Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine, des paysages et de l'architecture.....	13
▪ SECTION 3. Dispositions relatives à l'amélioration du cycle de l'eau .....	21
▪ SECTION 4. Dispositions relatives à la santé, à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances .....	22
▪ SECTION 5. Dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique .....	23
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS .....</b>	<b>25</b>
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES.....	27
▪ SECTION 1. Principes généraux.....	27
▪ SECTION 2. Cas particuliers.....	27
CHAPITRE 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	29
▪ Section 1. Emprise au sol.....	29
▪ SECTION 2. Hauteurs.....	29
▪ SECTION 3. dispositions relatives À l'Implantation des constructions .....	30
CHAPITRE 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	36
▪ SECTION 1. dispositions relatives À l'aspect exterieur des constructions .....	36
▪ SECTION 2. Dispositions relatives aux clôtures .....	39
▪ SECTION 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions .....	40
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT.....	42
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>47</b>
▪ SECTION 1. Dispositions relatives aux emprises publiques et voies.....	47
▪ SECTION 2. Dispositions relatives aux conditions d'accès.....	50
▪ SECTION 3. Dispositions relatives À la Desserte par les réseaux.....	52





**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

## **LIVRE I - TITRE 1.**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

# **TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Ces dispositions résultent du caractère de la zone (chapitre 1) et des objectifs et enjeux poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme (chapitre 2).





# **CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES RESULTANT DU CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES**

## **■ SECTION 1. PRINCIPES GENERAUX**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone tel que défini aux Livres 2, 3 sont interdits. Ce principe s'applique aux constructions neuves, extensions ainsi qu'aux changements de destinations de constructions existantes.

Par ailleurs, aux Livres 2, 3 relatifs aux dispositions particulières applicables aux différentes zones, les règlements de zones peuvent soumettre à conditions, voire interdire, certaines occupations et utilisations du sol.

De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3.

## **■ SECTION 2. CAS PARTICULIERS**

### **I. LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **II. LES TRAVAUX CONFORTATIFS**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement bâti et paysager.



# CHAPITRE 2. DISPOSITIONS GENERALES CONCOURANT AUX OBJECTIFS ET AUX ENJEUX DU PLU

## ■ SECTION 1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VALORISATION DE LA BIODIVERSITE ET A LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE PLEIN AIR

### I. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Afin de préserver et de restaurer les continuités écologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après :

#### **DANS LES ESPACES NATURELS RELAIS**

##### **1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs d'espaces naturels relais repérés au plan, sont seuls autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments existants ;
- les extensions mesurées ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- les changements de destination des bâtiments vers la destination « habitation », dans le volume existant, sans renforcer les réseaux publics existants notamment voirie, assainissement, électricité et eau potable;
- L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, sans renforcer les réseaux publics existants ;
- les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - à la restauration écologique des lieux ;
  - à la gestion du risque inondation ;
  - à un projet de construction.
- les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public ;
- Les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci.

##### **2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET A URBANISER DIFFEREES**

Dans les secteurs d'espaces naturels relais repérés au plan, sont seuls autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments ;
- les extensions mesurées des constructions existantes pour l'habitation ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- les changements de destination des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle (IBAN), dans le volume existant, sans renforcer les réseaux existants ;
- les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci dans la mesure où il n'existe pas d'alternative sur le site de l'exploitation ;
- Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public dans les conditions prévues par le Livre 2 ;
- les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - à la restauration écologique des lieux ;
  - à la gestion du risque inondation ;
  - à un projet de construction.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX ESPACES NATURELS ET DE PLEIN AIR PROTEGES

## **A. SQUARES ET PARCS (SP)**

Dans les squares ou les parcs de proximité ouverts au public, repérés au plan, sont seules autorisées les constructions légères et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation pour des usages de promenade, de détente et de loisirs sportifs et culturels et les dispositifs de production d'énergie renouvelables associés à ces ouvrages. La qualité paysagère de ces squares et parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.

Dans les squares et parcs, il est exigé la replantation d'un arbre pour un arbre abattu, même dans le cas d'un abattage pour raison de sécurité ou de mortalité de l'arbre.

## **III. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ECOLOGIQUE ET NATUREL - IPEN**

Les éléments inscrits à cet inventaire sont repérés sur le document graphique dédié.

### **A. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE ECOLOGIQUE NON BATI**

#### **1. ÉLÉMENTS ECOLOGIQUES PONCTUELS**

##### *a/ Les arbres*

Sont concernés les arbres isolés et les bouquets d'arbres ayant une valeur écologique et contribuant au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire et identifiés à l'IPEN.

Sont interdits :

- l'abattage, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec dans ce cas compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement, pour un arbre abattu.
- les travaux au pied d'un arbre ou d'un bouquet d'arbres sur une surface délimitée par un rayon de 15m autour de l'arbre (depuis le centre de l'arbre).

Sont autorisés :

- exceptionnellement, les travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux strictement nécessaires, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre et n'altèrent pas ses qualités sanitaires et écologiques.

##### *b/ Les jardins*

Sont concernés les jardins, identifiés à l'IPEN, constitutifs d'un corridor écologique en pas japonais.

Sont interdits :

- l'imperméabilisation des sols ;
- les ajouts/extensions/installations techniques s'ils remettent en cause l'intégrité du jardin, exception faite pour les constructions ou installations contribuant à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du jardin ;
- Les clôtures en murs pleins.

En cas de création ou remplacement de clôture, cette dernière doit être perméable à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées.

#### **2. LINEAIRES ECOLOGIQUES**

Il s'agit de linéaires, identifiés à l'IPEN, permettant la circulation des espèces (linéaire de jardins, alignement arboré, haie, canal, becque, fossé et leurs berges, accotement de voie ferroviaire, routière ou douce).

##### *a/ Dispositions générales*

Sont interdits, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation du linéaire, sauf en cas d'opération concourant à l'amélioration de la biodiversité ou au fonctionnement hydraulique du secteur

##### *b/ Dispositions particulières*

###### ***Pour les linéaires de jardins***

Sont interdits:

- afin de préserver l'intégrité des linéaires de jardins, l'imperméabilisation des sols ;
- les ajouts/extensions/installations techniques si cela remet en cause l'intégrité du linéaire, exception faite pour les constructions ou installations contribuant à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du jardin ;
- les clôtures en murs pleins.

Afin de préserver ou recréer la perméabilité à la faune des linéaires de jardins, en cas de création de clôture, cette dernière doit être perméable à la petite faune.

Les clôtures végétales sont privilégiées.

***Pour les alignements arborés et les haies***

Sont interdits :

L'abattage, et ce afin de préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré ou de la haie, est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

La disparition de sujets de l'alignement, abattus après autorisation, est compensée par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou tout au moins de grandeur identique. L'essence pourra notamment être modifiée dans le cas d'une essence sensible à une maladie. Dans le cas d'une interdistance trop réduite entre les arbres d'alignement adultes, générant une concurrence trop forte pour un jeune arbre replanté, il sera accepté de ne pas réaliser le remplacement des sujets abattus.

La suppression totale d'une haie après autorisation est compensée par la plantation d'un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé, à partir d'essences indigènes diversifiées.

Afin de protéger l'environnement immédiat, les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum des éléments protégés.

De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte, la création d'une ouverture dans l'alignement ou la haie est autorisée sur une largeur maximum de 5 mètres.

***Pour les canaux, becques, fossés et leurs berges***

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité des canaux, becques et fossés, le busage intégral est interdit. En cas d'opération lourde de gestion/entretien (curage, intervention sur berges...), les caractéristiques d'origine de l'élément sont dans la mesure du possible restaurées (ex. profil des berges, restitution des matériaux du chemin de halage, reconstitution de la ripisylve...) afin de protéger l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de la berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien.

Afin de maintenir et entretenir la ripisylve, la plantation, selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le canal, la becque ou le fossé, est autorisée. Pour permettre les accès et travaux nécessaires à la gestion des sites :

- le busage est possible au droit d'un accès ou d'un passage, le segment à buser devant être le plus petit possible (y compris la création d'un nouvel exutoire).
- les travaux d'exhaussements, affouillements et de gestion (hors curage) réalisés à moins de 10 mètres des berges sont autorisés, dans la mesure où ils n'attendent pas à la qualité sanitaire ni n'altèrent la ripisylve.

***Pour les accotements de voies ferroviaires, routières ou douces***

Afin d'assurer la continuité des voies douces, en cas d'intervention ou d'aménagement touchant un chemin repéré, le tracé doit être maintenu ou restitué.

Le profil et les éléments végétaux, qui constituent l'accotement et qui contribuent à leur valeur écologique, doivent être maintenus sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

La disparition d'arbres de l'accotement, abattus après autorisation, est compensée par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement. Dans le cas d'un accotement sur un corridor de milieu ouvert, cette replantation ne sera pas requise.

La suppression totale d'une haie après autorisation est compensée par la plantation d'un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé.

Afin de préserver l'environnement immédiat et la fonctionnalité de l'accotement, toute création de clôture à moins de 15m de la bordure de l'accotement doit être perméable à la petite faune.

Les clôtures végétales sont privilégiées.

Les clôtures en murs pleins sont interdites.

L'entretien et l'aménagement sont possibles selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder la fonctionnalité écologique de corridor de l'accotement.

### **3. ENSEMBLE ECOLOGIQUE**

a/ Habitat d'espèces en voie de disparition et/ou protégées non bâti

***Dispositions générales***

L'urbanisation et l'imperméabilisation sont interdites à l'intérieur des périmètres identifiés à l'IPEN, sauf travaux et opérations liés à la gestion de ces secteurs.

***Dispositions particulières***

- Pour les sites d'habitat et de reproduction des chauves-souris non bâtis identifiés à l'IPEN :

Afin de préserver et/ou développer le rôle d'habitat et de reproduction des chauves-souris de ces secteurs :

- le site est totalement inconstructible, sauf pour des aménagements permettant de renforcer la fonctionnalité écologique du site.
- les puits d'accès aux chauves-souris ne peuvent pas être fermés, sauf en cas de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

- o Mares et étangs et leurs abords :

Afin de préserver la fonctionnalité écologique des mares et étangs, le comblement des mares et étangs est interdit.

Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces derniers, sont autorisés.

b/ Ensemble écologique en milieu agricole ou naturel

#### *Dispositions générales*

L'urbanisation et l'imperméabilisation sont interdites à l'intérieur des périmètres identifiés à l'IPEN, sauf travaux et opérations liés à la gestion de ces secteurs

#### *Dispositions particulières*

- o Prairies et bocage identifiés à l'IPEN

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité du bocage, en dehors des tailles d'entretien, les coupes et abattages sont interdits sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

Le sujet abattu après autorisation est remplacé par un sujet de même essence.

L'alignement d'arbres ou d'une haie abattu(e) après autorisation est compensé par remplacement sur place ou sur site par un alignement ou une haie de longueur identique et d'un gabarit à l'âge adulte au moins égal.

Afin de préserver les « mares prairiales » pour leur fonctionnalité écologique :

- le comblement des mares prairiales est interdit.
- les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces dernières, sont autorisés.

## **B. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE ECOLOGIQUE BATI**

### **1. HABITAT D'ESPECES EN VOIE DE DISPARITION ET/OU PROTEGEES BATI**

a/ Dispositions générales

Afin de préserver le rôle écologique de certains ensembles en milieu urbain identifiés à l'IPEN:

- une imperméabilisation supérieure à plus de 50% de la partie du site non encore imperméabilisée, les exhaussements ou les affouillements sont interdits ;
- leur aménagement doit être adapté à leur fonctionnalité écologique ;
- les travaux et opérations liés à la gestion de ces espaces sont autorisés.

b/ Dispositions particulières

- o Pour les sites d'habitat et de reproduction des chauves-souris non bâtis identifiés à l'IPEN :

Afin de préserver et/ou développer le rôle d'habitat et de reproduction des chauves-souris de ces secteurs :

- Les affouillements et exhaussements ainsi que la démolition sont interdits.
- Les puits d'accès aux chauves-souris ne peuvent pas être fermés, sauf en cas de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

### **2. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN**

a/ Dispositions générales

Afin de préserver le rôle écologique de certains ensembles en milieu urbain identifiés à l'IPEN :

Sont interdits :

- L'imperméabilisation de plus de 50% de la partie du site non encore imperméabilisée, les exhaussements ou les affouillements

Leur aménagement doit être adapté à leur fonctionnalité écologique.

Sont autorisés :

- Les travaux et opérations liés à la gestion de ces espaces

b/ Dispositions particulières

- Afin de préserver le rôle de poumon vert des parcs et jardins identifiés à l'IPEN, sont seules autorisées les installations nécessaires à la gestion des parcs et jardins.

- Tout déboisement est compensé par la plantation d'arbres visant à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique.
- Dans le cas d'un plan de réaménagement paysager global, afin de veiller à la qualité écologique des nouvelles plantations, seules les essences uniquement locales sont autorisées et la mise en place de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) est exigée.
- Les ouvrages d'origine participant à la fonctionnalité écologique du jardin doivent être maintenus, sauf dans les cas avérés de risques pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas de création de clôture, celle-ci doit être perméable à la petite faune.
- Les clôtures végétales sont privilégiées.
- Sont interdites :
  - Les clôtures en murs pleins.

#### **IV. SECTEUR PAYSAGER ET/OU ARBORE (SPA)**

##### **A. TRAVAUX AUTORISÉS OU SOUMIS À CONDITIONS EN SECTEURS PAYSAGERS ET/OU ARBORES À PRÉSERVER NORMAL :**

Dans les secteurs paysagers et/ou arborés à préserver normal repérés au plan sont seuls autorisés:

- les constructions légères n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère, à l'exception de la reconstruction à l'identique, peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- les extensions mesurées des constructions existantes, présentes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, et dans la mesure où ces extensions ne compromettent pas l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;
- les piscines dans la mesure où elles ne compromettent pas l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;
- les clôtures composées de dispositifs végétaux vivants ;
- la création d'un nouvel accès ;
- les aménagements ne supprimant pas d'espace vert de pleine terre, sauf pour la création de cheminements modes doux constitués de matériaux perméables ;
- les abattages d'arbres :
  - si la sécurité des biens et des personnes est compromise ;
  - en cas de maladie irréversible de l'arbre ;
  - en cas d'impossibilité technique d'évitement par le projet lié à la configuration de la parcelle ;
  - en cas de nécessité liée à une autre réglementation (code civil...).

En cas d'abattage autorisé, une compensation doit être réalisée en prévoyant des essences de même développement, à raison de deux sujets plantés pour un arbre abattu.

### **■ SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE**

#### **I. INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP)**

Les bâtiments inscrits à cet inventaire sont repérés sur le document graphique dédié.

##### **A. RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI**

###### **1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PONCTUELS**

a/ Édifices singuliers

*Dispositions générales :*

La démolition totale est interdite. La démolition partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'édifice ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine (ex. annexes/extensions sans rapport avec la composition d'origine).

Les travaux doivent respecter le gabarit de l'édifice, pas de modification de la hauteur à l'égout de toiture ni de la hauteur au faîtage.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP.

Les reconstructions après démolitions partielles doivent s'harmoniser avec l'implantation, la volumétrie et la hauteur du bâtiment initial.

Les travaux liés à l'amélioration (confort, solidité), à la remise en état et la rénovation de l'édifice sont autorisés.



Les changements de destination et les extensions sont autorisés sous réserve du respect du règlement du PLU dans les zones concernées.

Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées à un édifice singulier doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci.

**Dispositions particulières :**

- o Édifices habités (maison de ville, maison de maître, villa, manoirs, immeubles urbains, maison rurale, couvent, monastère, presbytère, etc...)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices habités : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, boiseries, sculptures...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ; respecter l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront à remplacer en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément). Les volets roulants visibles de l'extérieur doivent être dissimulés dans le tableau extérieur, ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie, ou intégrés au linteau intérieur.

Pour les édifices habités avec jardin, lorsque la parcelle est entièrement repérée, il faudra veiller au devenir harmonieux du reste de la parcelle, des annexes et dépendances, de la végétation, des clôtures, etc.....

- o Édifices industriels ou économiques (bâtiment industriel et cheminée, bâtiment artisanal dont brasserie, bâtiment de commerce ou de services, maison d'éclusier, ouvrage d'art, etc...)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices industriels ou économiques : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes des toitures (notamment pour les sheds) ; maintenir les anciennes cheminées industrielles ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- o Édifices agricoles (ferme, bâtiment liés à la transformation agricole : moulins, séchoirs, coseteries, etc...)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie du bâti agricole traditionnel : volumétrie des constructions, formes des toitures (dont débords), traitement des pignons, éléments spécifiques (portes cochères, pigeonniers, contreforts ...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de l'aspect, des dimensions et des méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier de la forme, de la régularité et de l'alignement des ouvertures ; maintien des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- o Édifices de la vie publique et collective (Hôtel de ville, lieu de culte, école, gare, grand service public, réservoir d'eau, édifice culturel ou de loisirs, etc.....)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices publics et collectifs : structure et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques ou d'apparat (porches, marquises, bow-windows, balcons, boiseries, sculptures,...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintien des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- o Édifices liés à la frontière (fort et fortifications, blockhaus, poste de douanes, cimetière militaire, etc.....)

Les travaux doivent maintenir les éléments en bon état de conservation ou permettre leur restauration, les affouillements sont possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

b/ Éléments ponctuels de patrimoine et petits éléments

**Dispositions générales :**

Les travaux liés à la remise en état et la rénovation de l'élément sont autorisés dans le respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine. La démolition totale est interdite.

**Dispositions particulières :**

- Petits éléments de patrimoine bâti (petits édifices religieux, oratoires, niches, petits édifices liés à l'eau, fontaine, lavoir, puits, passerelle, etc.....)

Il est imposé : un recul des constructions nouvelles de 15 mètres ; une compensation en cas d'abatage des arbres d'accompagnement par des arbres déjà formés, d'essence similaire ou de même développement ; de préserver la visibilité depuis l'espace public.

- Éléments d'apparat, d'agrément ou mémoriels (mobiliers urbains, publicités anciennes, œuvres d'art, monuments civils, monuments aux morts, éléments de façade, modénatures et décors, mosaïques, clôtures ...)

Pour les éléments de façade repérés, les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie, de modénature doivent être maintenus ; sont interdites la dépose des clôtures et la démolition des murs, sauf en cas de péril ou raisons de sécurité. Dans l'aire de l'espace public ou sur l'unité foncière privée où est implantée une œuvre d'art repérée, les travaux ne doivent pas porter atteinte à la dimension d'ensemble et de repère de ladite œuvre.

**2. LINEAIRES PATRIMONIAUX : RANGS ET SEQUENCES DE FAÇADES COMPRENANT FAÇADES EN SERIE ET HOMOGENES (SERIES CONTINUES DE FAÇADES URBAINES OU COMMERCIALES) ET FAÇADES REMARQUABLES (SERIES DE FAÇADES DIVERSIFIEES ET D'INTERET)**

La démolition totale du linéaire est interdite. Une démolition partielle mesurée est possible en cas de reconstruction visant à maintenir ou recréer le linéaire, ou si la démolition permet de restaurer un état originel (démolition d'ajouts/extensions qui ont pu dénaturer le linéaire).

Les travaux liés à l'amélioration (confort, solidité), à la remise en état et la rénovation des façades sont autorisés.

Les extensions sont autorisées sur l'arrière, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et sous réserve du respect du règlement du PLU.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP.

Les façades des constructions et reconstructions dans le linéaire doivent être conformes aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs du linéaire, et respecter la continuité des niveaux.

Les travaux doivent respecter les gabarits et proportions du linéaire de façades : hauteurs à l'égout de toiture et au faîtage, rythmes verticaux et horizontaux, positionnement des soubassements ; les proportions des ouvertures, des modénatures et des éléments de décor.

**3. ENSEMBLES PATRIMONIAUX ARCHITECTURAUX, URBAINS OU PAYSAGERS**

a/ Ensembles bâtis de caractère

**Dispositions générales :**

La démolition totale d'un ensemble est interdite. Une démolition partielle mesurée est possible en cas de reconstruction visant à maintenir ou recréer le caractère de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble, et en respectant la continuité des niveaux et des rythmes verticaux/horizontaux (ouvertures).

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.

Les travaux doivent respecter les gabarits et proportions de l'ensemble bâti : volumétrie des bâtiments le composant, hauteurs dominantes à l'égout de toiture et au faîtage, rythmes verticaux et horizontaux ; l'organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres et par rapport à l'espace public.

**Dispositions particulières :**

- Cités, courées

Pour préserver l'organisation spécifique des cités ouvrières et des courées, les démolitions partielles sont autorisées dans le cadre d'un projet contribuant à la valorisation de l'ensemble ou sous réserve de la recomposition de l'ensemble. La démolition des ajouts et installations présentant un caractère insalubre ou sans lien avec la composition d'origine de l'ensemble bâti (ajouts/extensions...) est autorisée.

Les jardins attenants ou dissociés des maisons d'habitation et les cours communes doivent être préservés.

Pour des motifs liés à la sécurité ou la salubrité, les percées sont autorisées.

Les extensions sur l'arrière sont autorisées si elles sont non visibles depuis l'espace public, si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Rues et/ou îlots homogènes de maisons de ville

Pour permettre au bâti constitutif de l'îlot d'évoluer sans porter atteinte à la cohérence et à la perception générale de l'ensemble, les démolitions partielles sont autorisées en cas de projet d'ensemble permettant la réhabilitation de la rue et/ou de l'îlot et dans le respect des caractéristiques morphologiques d'origine. Les travaux d'amélioration du bâti (confort, solidité) doivent respecter la cohérence et la perception générale de l'ensemble. Les extensions sur l'arrière sont autorisées si elles sont non visibles depuis l'espace public, si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Espaces ouverts d'intérêt urbain : places, squares et façades attenantes

Afin de préserver ces espaces ouverts de la construction, sont seules autorisées les installations ou constructions participant à la qualité et/ou aux fonctionnalités des espaces protégés. Le rôle structurant de la végétation participant à la composition de ces espaces doit être maintenu. Les matériaux doivent être maintenus ou remplacés par des matériaux équivalents. La création de stationnements supplémentaires est interdite.

En cas d'évolution du bâti environnant, il faut veiller à un rapport cohérent entre la hauteur du bâti et la taille de l'espace ouvert identifié.

b/ Ensembles d'intérêt paysager et/ou urbain

#### ***Dispositions générales :***

La démolition totale est interdite, les démolitions partielles mesurées sont possible si le projet vise à retrouver ou recréer le caractère de l'ensemble.

Afin d'inscrire les projets de façon harmonieuse dans l'environnement urbain et/ou paysager, il est nécessaire de respecter les caractéristiques paysagères majeures des ensembles identifiés : respecter la composition de l'ensemble, prendre en compte la densité existante, maintenir l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, et respecter la morphologie du bâti.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.

#### ***Dispositions particulières***

- Les habitats paysagers : opérations urbaines sur base d'un plan paysager (cités-jardins, résidences paysagées d'habitat individuel ou collectif, etc...) et artères paysagères

Afin de préserver le plan de composition de l'habitat paysager, les travaux doivent respecter l'organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres et par rapport à l'espace public, l'équilibre entre bâti et non bâti, l'organisation des jardins et des frontages ainsi que l'organisation viaire.

Afin de préserver la cohérence et l'harmonie de l'habitat paysager, les travaux doivent respecter les proportions de l'habitat paysager : la volumétrie des bâtiments le composant, les hauteurs dominantes à l'égout de toiture et au faîtage. Les constructions et reconstructions doivent s'inscrire harmonieusement dans l'habitat paysager et se conformer aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.

Afin de permettre au bâti constitutif de l'habitat paysager d'évoluer et dans le respect de la cohérence et la perception générale de l'ensemble, les travaux liés à l'amélioration du bâti (confort, solidité) sont autorisés, ainsi que les extensions si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Les propriétés bâties, composées d'une demeure, de son parc et éventuellement de ses dépendances et de son enceinte.

Pour les démolitions partielles mesurées autorisées, éviter les découpes qui dénaturent les proportions et les rythmes des façades.

Afin de préserver la composante non bâtie de la propriété bâtie, la division du parc pour construire est interdite, ainsi que les nouvelles constructions détachées de l'ensemble initial et/ou n'ayant pas de lien fonctionnel direct avec lui. Les murs et grilles d'enceinte doivent être préservés.

- Les ensembles agricoles composés d'une ferme et ses dépendances, des pâtures attenantes, éventuellement du cortège végétal et des douves qui l'accompagnent

Sous réserve du respect du règlement du PLU, les changements de destinations sont autorisés, ainsi que les extensions mesurées dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

Les constructions indépendantes sur les parties libres sont interdites sauf si elles sont en lien avec le caractère de la zone dans les zones agricoles et naturelles. L'imperméabilisation des parties libres est interdite, sauf en cas de restauration d'une partie déjà imperméabilisée.

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie du bâti agricole traditionnel : volumétrie des constructions, formes des toitures (dont débords), traitement des pignons, éléments spécifiques (portes cochères, pigeonniers, contreforts...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures et utiliser des techniques de restauration respectant l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région ; respecter l'harmonie de la composition des façades, en particulier la forme, la régularité et l'alignement des ouvertures ; maintenir les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

## **B. REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI**

### **1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PONCTUELS : ARBRES REMARQUABLES**

Sont concernés les arbres isolés, les bouquets d'arbres et les arbres présentant une conduite spécifique.

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement, pour un arbre abattu.

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier, dans un rayon de 15m depuis le centre de l'arbre, à l'exception des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

### **2. LINEAIRES PATRIMONIAUX**

a/ Jardins de devant structurants : ensemble de jardins constitutifs de la qualité de la rue et du frontage, et leurs clôtures ouvragées le cas échéant.

Afin de préserver l'intégrité des jardins de devant qui n'ont pas vocation à être transformés en places de stationnement, l'imperméabilisation est interdite.

Les ajouts, extensions, installations techniques sont interdits s'ils remettent en cause l'intégrité du jardin ou du linéaire. Cependant, les constructions ou installations contribuant à l'amélioration visuelle ou fonctionnelle du linéaire sont autorisées. La dépose des clôtures peut être interdite dès lors qu'elles présentent un intérêt patrimonial (grilles anciennes ouvragées, murets de briques, pierres, matériaux d'origine).

En cas de reconstitution, la réalisation de clôtures dans l'esprit des clôtures originelles peut être imposée.

b/ Linéaires paysagers structurants

#### *Dispositions générales :*

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité du linéaire paysager structurant, sont interdits les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation du linéaire, sauf en cas d'opération concourant à l'amélioration de la biodiversité ou au fonctionnement hydraulique du secteur.

#### *Dispositions particulières :*

- Alignements arborés, mails, haies arborées

L'abattage est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation en cas de disparition de sujets de l'alignement, abattus après autorisation ou tombés, par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement.

En cas de suppression totale d'une haie après autorisation, il faudra compenser par la plantation d'un linéaire de haie de qualité au moins équivalente à celui supprimé.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum des éléments protégés.

De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte, la création d'une ouverture dans l'élément structurant est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 5 m.

- Canaux, becques et fossés avec leur ripisylve, leur chemin de halage et leur quai le cas échéant

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité des canaux, becques et fossés, le busage intégral est interdit. En cas d'opération lourde de gestion ou d'entretien (curage, intervention sur berges...), les caractéristiques d'origine de l'élément doivent dans la mesure du possible être restaurées (profil des berges, restitution des matériaux du chemin de halage, reconstitution de la ripisylve...).

Afin de protéger l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire, il est imposé un recul pour les constructions nouvelles et les extensions de 10 mètres de la berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. La ripisylve doit être maintenue et entretenue. Il est autorisé de planter selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le canal, la becque ou le fossé.

Afin de permettre les accès et travaux nécessaires à la gestion, il est possible de buser au droit d'un accès ou d'un passage, le segment à buser devant être le plus petit possible, y compris pour la création d'un nouvel exutoire. Les travaux d'exhaussements, affouillements et de gestion hors curage, réalisés à moins de 10 mètres des berges, sont autorisés dans la mesure où ils n'attendent pas à la qualité sanitaire ni n'altèrent la ripisylve.

- Chemins pavés, drèves, promenades, voyettes ainsi que la végétation et les clôtures les bordant le cas échéant

Pour assurer la continuité des chemins, promenades et voyettes, il est nécessaire de maintenir le tracé, ou de le restituer en cas d'intervention ou d'aménagement touchant un chemin repéré. Il faut maintenir le profil et les éléments qui le constituent, et qui contribuent à la qualité et à la valeur du linéaire : clôtures, murs, murets, végétation en rive...

Pour les chemins pavés, le pavage doit être maintenu ou remis en état en cas de travaux de réfection de voirie ou de desserte par les réseaux.

En cas de remplacement, il est nécessaire de respecter la forme, l'aspect et les dimensions du pavage d'origine.

Pour préserver l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire, il faut veiller à la qualité des clôtures éventuelles bordant les chemins et voyettes. L'entretien et les aménagements sont possibles selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le chemin, la drève, la promenade ou la voyette.

c/ Ensembles patrimoniaux architecturaux, urbains ou paysagers

#### *Dispositions générales*

Afin d'inscrire les projets de façon harmonieuse dans l'environnement urbain et/ou paysager, il est nécessaire de respecter les caractéristiques paysagères majeures des ensembles identifiés : respecter la composition de l'ensemble, prendre en compte la densité existante, maintenir l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, et respecter la morphologie du bâti.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.

#### *Dispositions particulières :*

- Les ensembles agricoles composés d'une ferme et ses dépendances, des pâtures attenantes, éventuellement du cortège végétal et des douves qui l'accompagnent

Afin de préserver la composante non bâtie de l'ensemble agricole, les éléments arborés structurants (alignements arborés, drèves plantées) doivent être maintenus ou remplacés par des sujets de même développement en cas d'arbres tombés ou abattus après autorisation. Les éléments hydrauliques témoins du passé de la ferme (douves, mares) doivent être maintenus.

- Les parcs, jardins historiques ou paysagers avec leurs ouvrages, kiosques et pavillons éventuels

Afin de préserver le rôle de poumon vert et le plan de composition des parcs et jardins, seules les installations nécessaires à la gestion du parc et jardin sont autorisées. Ces constructions ou installations doivent respecter la composition paysagère : perspectives, symétrie, répartition des masses végétales. Les projets d'aménagement visant à restaurer la composition d'origine sont autorisés. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres visant à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique, sauf en cas de plan de réaménagement paysager global. Les murs ou grilles d'enceinte d'origine doivent être maintenus. Les nouvelles clôtures doivent participer à la mise en valeur des éléments protégés. Pour les parcs et jardins historiquement ouverts, la pose de nouvelles clôtures est interdite. Les ouvrages d'origine participant à la qualité et à l'animation du jardin doivent être maintenus, sauf dans les cas avérés de risques pour la salubrité ou la sécurité publique.

## **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'INVENTAIRE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE « A » ET NATURELLE « N » (IBAN)**

### **A. LOCALISATION DES ELEMENTS INSCRITS A L'INVENTAIRE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION**

Les dispositions relatives à l'inventaire des bâtiments s'appliquent aux bâtiments identifiés au document graphique en zones A et N. Des dispositions particulières précisées dans l'annexe relative à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole « A » et naturelle « N » s'appliquent également.

### **B. NATURE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES**

Le règlement distingue la nature des changements de destination selon que le bâtiment soit lié à une exploitation agricole en activité ou non.

*Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité :*

Est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- il permet la diversification de l'activité agricole et en reste l'accessoire : local de vente des produits de la ferme, hébergement de type chambres d'hôtes et gîtes ruraux dans la limite de 5 cumulés, gîte de groupes, logement d'étudiants à la ferme, salle de réception, ferme auberge, logement de fonction de l'exploitant agricole, local d'accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole ou naturel.

*Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :*

Est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les nuisances engendrées par la nouvelle destination sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont les seuls commerces de détail autorisés.

### **C. CONDITIONS RELATIVES A L'EXISTANT ET A L'USAGE PROJETE**

La desserte des bâtiments à minima par les réseaux d'eau et d'électricité doit être assurée.

- La création et le renforcement de réseaux publics notamment voirie, assainissement, électricité et eau potable sont interdits. Le terrain doit être apte à recevoir un assainissement individuel si nécessaire.

L'imperméabilisation supplémentaire des sols est interdite, notamment pour le stationnement pour lequel des solutions alternatives sont à mettre en place.

Les travaux doivent être réalisés dans le volume existant. Les surélévations et modifications de pente de toiture sont interdites.

Par dérogation, les extensions mesurées d'équipements d'intérêt collectif et services publics créées par changement de destination sont autorisées dans le respect des éléments d'intérêt patrimonial et environnemental.

Par dérogation, les extensions d'habitation sont autorisées, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière, dans le respect des éléments d'intérêt patrimonial et environnemental.

### **D. DISPOSITIONS DESTINEES A PRESERVER L'INTERET PATRIMONIAL DES BATIMENTS**

L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert.

#### **1. REGLE GENERALE : BATIMENTS AGRICOLES**

a/ Pour le bâti :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles doivent être respectées dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.

Les extensions d'habitations et d'équipements d'intérêt collectif et services publics répertoriées à l'IBAN, créées par changement de destination, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respect du gabarit de l'édifice sans modification de la hauteur à l'égout de toiture ni de la hauteur au faitage ;
- harmonisation en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur au bâtiment existant.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Cependant, une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

La démolition totale est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. La démolition partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur du bâtiment ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine (ex. annexes/extensions sans rapport avec la composition d'origine). Cette démolition partielle peut faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

b/ Pour l'environnement paysager :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.

Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ou en U sont interdites. Le cas échéant, les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère notamment en leurs franges, afin de les rendre peu visibles depuis la voie.

#### ***Éléments bâtis protégés***

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture : pentes de toiture, débords de toitures sur les murs de façades ... ;
- Traitement des pignons (les ouvertures sur les pignons aveugles sur rue sont interdites) : pignons découverts en épis visibles depuis la rue ... ;
- Éléments remarquables : porche, pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères ... ;
- Matériaux, ornement : brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture ... ;
- Le traitement au sol : pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments ....

Ces éléments structurants sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

#### ***Principe de composition de la façade et des toitures***

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

***Les principes de composition suivants devront être respectés :***

- Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures
- la régularité des ouvertures existantes est à préserver. A défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes ;
- les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.
- Principes généraux pour les toitures
- toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture ;
- Les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Traitement des menuiseries
- les teintes sombres sont à privilégier ;
- en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie ;
- les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques.
- Matériaux, ornements et modénatures
- les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculi sont à conserver dans la mesure du possible.

## **2. AUTRES BATIMENTS NON AGRICOLES**

Les bâtiments non agricoles repérés à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination sont également repérés à l'inventaire du patrimoine architectural et paysager (IPAP), ils bénéficient de ce fait de règles spécifiques destinées à préserver leur intérêt patrimonial.

### **3. PRINCIPES DE GESTION DU PATRIMOINE ARBORE (ABORDS)**

Les éléments végétaux structurant le paysage types alignements arborés ou drève plantée, sont à préserver ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques.

Toute nouvelle plantation devra être d'essence locale. Tout abattage d'un élément végétal structurant est interdit sauf pour des raisons de sécurité ou dans le cas où l'analyse phytosanitaire justifie son abattage. De plus, l'abattage d'un sujet d'un alignement d'arbres structurant peut être autorisé si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres, et si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons d'accès ou de sécurité. Tout élément végétal structurant abattu doit être remplacé.

## **III. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AU TRAITEMENT ET A L'INSERTION PAYSAGERE**

### **A. TRAITEMENT PAYSAGER DES DEPOTS A L'AIR LIBRE**

Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter le caractère de la zone et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

### **B. TRAITEMENT PAYSAGER DES FRANGES URBAINES**

Quand une ou des limites séparatives d'une unité foncière située en zone urbaine ou à urbaniser constructible constitue(nt) également une limite avec une zone agricole, naturelle ou à urbaniser différée :

En zone urbaine ou à urbaniser constructible, tout point d'une construction d'une habitation doit être à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la ou aux limites de zones AUD, A, NL, et NP. Les annexes ne sont pas concernées par ce recul. Les extensions inférieures ou égales à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne sont pas concernées par ce recul.

Les clôtures implantées entre les constructions et les limites séparatives sont constituées de plantations sur une largeur minimum de 1 mètre.

Les clôtures implantées entre les constructions et ces limites séparatives sont traitées de manière qualitative pour une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

En zone urbaine UE ou à urbaniser constructible, tout point d'une construction doit être à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à la ou aux limites de zones, AUD, A, NL, et NP.

Les clôtures implantées entre les constructions et les limites séparatives sont constituées de haies vives d'une largeur minimum de 2 mètres.

Les clôtures implantées entre les constructions et ces limites séparatives sont traitées de manière qualitative pour une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

### **C. TRAITEMENT PAYSAGER DES COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES**

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoir, citerne, aire de stockage des déchets, remise... sont masqués par un écran de verdure ou un « retour » du bâtiment traité avec le même vocabulaire que ce dernier. Par l'usage de matériaux et de teintes en harmonie, ce « retour » sera perçu comme un prolongement discret du bâtiment principal.

Les quais d'embarquement ou de livraison sont traités avec soin et en unité architecturale avec le reste du bâtiment.

Les aires d'exposition et de stockage de matériaux sont intégrées à leur environnement.

Les installations annexes, les diverses aires de stockage ou d'exposition, sont définies au plan avec indications de hauteurs et leur mode d'intégration, lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.

## **SECTION 3. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU CYCLE DE L'EAU**

### **I. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX ZONES A DOMINANTE HUMIDE**

Les zones à dominante humide sont des zones où il existe une très forte probabilité qu'elles soient des zones humides. L'existence présumée d'une telle zone humide n'y a cependant pas été confirmée et doit encore être étudiée pour caractériser définitivement la zone.

Les ZDH sont repérées au document cartographique dédié.



Elles emportent des obligations d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.

Les projets, dans les ZDH sont susceptibles d'être soumis à autorisation au titre de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

## **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AU RISQUE INONDATION**

La commune est concernée par un PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondations) prescrit.

Après son approbation, les occupations des sols respectent les dispositions dudit plan reporté dans les servitudes d'utilité publique (SUP) et dans les annexes du PLU.

Dans l'attente de son entrée en vigueur, l'article R111-2 du code de l'urbanisme peut être opposé : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

### **■ SECTION 4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE, A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES**

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après

## **I. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX REGLES D'ELOIGNEMENT ET DE RECIPROCITE**

### **A. EN MATIERE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

### **B. EN MATIERE D'INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Dans les périmètres de protection liés à la présence d'une installation classée repérés au plan sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc...), les terrains de sport, le stationnement des caravanes, le campement, le caravanage.

## **IV.DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AU BRUIT**

### **A. BRUIT DES INFRASTRUCTURES**

*Voies bruyantes*

Les voies bruyantes font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral repris aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit arrêté.

## **V. SECTEURS DE PRESCRIPTIONS SPECIALES DE VOIRIES**

Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.

## **VI.DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AUX VOIES DE CIRCULATION FERROVIAIRE**

Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.

La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

## ■ SECTION 5. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA TRANSITION ENERGETIQUE

### I. ENERGIE GRISE

L'amélioration de la performance environnementale d'un bâtiment s'appuie sur la réduction de ses impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie (de la production des éléments le composant à sa démolition). Afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, les choix de matériaux pourront intégrer aux cotés des critères de performances techniques, impact sanitaire et économique, l'analyse de l'impact environnemental de ces matériaux, notamment en termes d'énergie grise.

Il serait souhaitable que les concepteurs ne choisissent que des matériaux dont l'impact sur l'environnement et sur la santé aura été minimisé.

### II. OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### A. EN ZONE URBAINE

Il est autorisé la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable, dans le respect des caractéristiques et des prescriptions de la « trame verte et bleue ».

#### B. DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET A URBANISER DIFFEREE

Il est autorisé la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable, dans le respect des caractéristiques et des prescriptions de la « trame verte et bleue », sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.

Dans les zones agricoles et naturelles, une mutualisation des installations de production d'énergie renouvelable doit être recherchée.

#### C. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

En zone U et AUC, il est autorisé un dépassement de hauteur ponctuel pour les cheminées des systèmes de production de chaleur, des systèmes de stockage d'eau chaude sans limitation de hauteur.

Les systèmes de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) et les dispositifs destinés aux économies d'énergie installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales des bâtiments pour permettre notamment l'installation de centrale photovoltaïque et de l'éolien urbain en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### D. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il convient d'éviter de planter des arbres à feuillage persistant au sud des constructions de logements existantes ou futures, mais plutôt des arbres à feuillage caduc afin de ne pas créer de masque solaire en hiver sur les constructions.

#### E. INSTALLATION BORNE ELECTRIQUE

Il est imposé l'installation d'un minimum de 10 % de places de stationnement équipées en bornes électriques, dans les parkings privés de plus de 20 places des zones d'activités, des bâtiments tertiaires et des bâtiments industriels.

#### F. STATIONNEMENT CYCLES

Il est imposé l'installation dans tout local à vélos des bâtiments d'habitation collectifs, d'industrie et de bureau, un minimum de 20% des emplacements vélos, équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés, avec au minimum une prise de courant par local.

Considérant que la norme pour les locaux vélos s'exprime en surface et non en nombre de places, il est convenu qu'une place vélo équivaut à 1,50 m<sup>2</sup> (hors superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>).

#### G. DISPOSITIONS BIOCLIMATIQUES

Les constructions de logements bénéficiant au moins de deux orientations seront privilégiées. Pour faciliter l'ensoleillement des pièces de vie des constructions neuves de logement, les baies des pièces principales seront de préférence orientées vers le Sud, le Sud-Est ou le Sud-ouest.



**plan local  
d'urbanisme**



---

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

---

**LIVRE I - TITRE 2.**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

## **TITRE 2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Le présent titre précise les principes règlementaires définissant la morphologie des constructions et les cas particuliers nécessitant l'adaptation de ces principes (Chapitre 1). Cette morphologie résulte de la volumétrie, de l'implantation des constructions (Chapitre 2), de leur qualité (Chapitre 3) et de la prise en compte des besoins en stationnement liés au projet (Chapitre 4).



# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

## ■ SECTION 1. PRINCIPES GENERAUX

Les normes prévues en matière d'implantation et volumétrie des constructions ainsi que les exigences liées au stationnement sont définies aux Livres 2, 3.

De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Sauf disposition contraire, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet peut être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan.

## ■ SECTION 2. CAS PARTICULIERS

Outre les dérogations prévues dans le code de l'urbanisme, les cas particuliers suivants bénéficient d'une adaptation des principes susmentionnés.

### I. DENT CREUSE

Une unité foncière peut être qualifiée de « dent creuse » si :

- elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé ;
- elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle ;
- l'absence de construction est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Les trois conditions susmentionnées sont cumulatives.

### II. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées au présent titre, il n'est pas fixé de règles en matière de volumétrie, d'implantation, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le règlement applicable à la zone (ex : les châteaux d'eau, les supports de transport d'énergie ou de télécommunication, poteaux, pylônes, transformateurs, etc....).

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.





# CHAPITRE 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## ■ SECTION 1. EMPRISE AU SOL

### I. DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

À l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus ....) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, ....) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, ....) ;
- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;
- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux Livres 2, 3. Elle est définie par un pourcentage maximum appliqué à la surface de l'unité foncière.

En cas de mixité de destinations ou de sous destinations au sein d'une même unité foncière, la norme applicable est celle du mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher.

### II. CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEPASSANT DEJA L'EMPRISE AU SOL AUTORISEE

Lorsque une construction régulièrement édifiée est démolie ou partiellement démolie, sa reconstruction est autorisée dans la limite de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation de la modification du PLU, sauf dans les secteurs des champs captant repérés au plan correspondant aux périmètres des DUP, du PIG et de l'AAC et dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou d'inondation (PPRI) si celui-ci en dispose autrement.

## ■ SECTION 2. HAUTEURS

### I. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction.

En cas de terrain en pente, cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée. Dès lors qu'elle est réglementée, elle est précisée dans les dispositions des Livres 2, 3.

Toutefois les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- l'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité ;
- les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants ;
- lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment ;
- les éléments de décors architecturaux ;
- les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps et éléments de production d'énergie renouvelable.

### II. HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse ou monopente.

La hauteur de façade maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des Livres 2,3. Elle est définie par une hauteur maximum.

Ne sont pas comptés dans la hauteur façade, les toitures, combles aménagés et derniers étages en retrait compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° pris à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère.

### **III. HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement (L) entre ces deux points (H=L).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative maximum est fixée à 3.50 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies du type balcons, lucarnes etc....

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiments de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Les modalités d'application de la hauteur relative sont précisées dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que la hauteur de façade s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

### **IV. HARMONIE VOLUMETRIQUE**

Il doit être dérogé aux règles de hauteurs susvisées en cas de front bâti constitué.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de ce front bâti.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

Ce principe s'applique de manière générale.

## **■ SECTION 3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **I. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

## **A. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### a. L'implantation des constructions par-rapport aux voies

Les règles d'implantation par rapport aux voies prévues aux livres 2 et 3 s'appliquent uniquement :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- à partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Sur la même unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions principales en 1er rang, c'est-à-dire les constructions ayant une façade bâtie sur rue les plus proches de la voie ouverte à la circulation ou de l'emprise publique. Les constructions en second rang, c'est-à-dire implantées à l'arrière d'une construction de 1er rang, sur la même unité foncière, ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies quand le 1er rang est bâti.

Les unités foncières en second rang, c'est-à-dire derrière les unités foncières en 1er rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique, ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

Dans le cas d'un lotissement, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies précisées aux livres 2 et 3 s'appliquent par rapport aux voies existantes et nouvelles ouvertes à la circulation créées dans le cadre du lotissement, sauf dans le tissu 8.

Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie, particulièrement pour les constructions bâties et fermées qui sont interdites en surplomb du domaine public.

La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée (exemple: traitement au sol, muret, rangée de pavés, haie...).

En cas de front bâti constitué, de marge de recul inscrite au plan ou d'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan, les règles d'implantation par rapport aux voies prévues aux livres 2 et 3 ne s'appliquent pas.

#### b. Calcul des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité prévues aux livres 2 et 3 sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- à partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan

### **2. MARGE DE REcul INSCRITE AU PLAN**

Les constructions doivent obéir à la marge de recul, c'est-à-dire s'implanter le long de cette ligne ou en retrait par rapport à elle.

Sont autorisées dans l'emprise de la marge de recul :

- Les reconstructions à l'identique ;
- Les extensions des constructions existantes :
  - o soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à la construction existante à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu,
  - o soit en respectant un retrait plus important que la construction existante.
- Les clôtures.

En cas de règles graphiques d'implantation inscrites au plan de zonage, hors marges de recul, celles-ci se substituent aux règles écrites du présent chapitre.

### **3. FRONT BÂTI CONSTITUE**

En cas de front bâti constitué sur la voie où s'implantent les constructions nouvelles, celles-ci doivent respecter un retrait identique aux constructions existantes.

### **4. EMPLACEMENT RESERVE D'INFRASTRUCTURE INSCRIT AU PLAN**

Les constructions doivent obéir à l'emplacement réservé, c'est-à-dire s'implanter le long de cet emplacement ou en retrait par rapport à lui.

### **5. IMPLANTATION DES GARAGES, CAPORTS, ET PORTAILS**

Nonobstant les dispositions des livres 2 et 3, les garages, les carports et les portails doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage, du carport ou du portail le plus proche de la voie.

### **6. EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les extensions sont soumises aux dispositions des livres 2 et 3.

Toutefois, l'implantation des extensions des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement est autorisée :

- soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu,
- soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages et aux carports.

### **7. CONTRAINTES LIEES A LA SECURITE ET LA DEFENSE INCENDIE**

Le retrait peut être adapté en cas de nécessité liée à la sécurité et la défense incendie.

### **8. FAÇADES VEGETALISEES**

Un retrait de 0,20 mètres par rapport à l'alignement est autorisé en cas de réalisation de façades végétalisées.

### **9. ANNEXES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les annexes peuvent être implantées en retrait, c'est-à-dire observer un retrait/recul par rapport à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu plus important que celui de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à usage de locaux poubelles ou de locaux vélos, qui peuvent s'implanter selon un retrait volontaire sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble urbain environnant.

### **10. UNITES FONCIERES BORDEES DE PLUSIEURS VOIES**

En cas d'unités foncières bordées de plusieurs voies, les dispositions des livres 2 et 3 ne s'appliquent pas.

Sur les unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ;
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu ;
- soit en s'alignant sur les constructions existantes sur une des voies.

### **11. CAS PARTICULIER**

Il n'est pas fixé de règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

## **B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPRISES PUBLIQUES**

À l'exception des cas ci-après, les retraits par rapport aux emprises publiques sont soumis aux dispositions générales applicables aux voies ouvertes à la circulation.

### **1. VOIES FLUVIALES ET COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la berge.

Toutefois, ce retrait peut être adapté dans les cas suivants :

- la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;
- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

### **2. PARCS PUBLICS**

Les constructions et installations nouvelles peuvent se voir imposer un retrait pour les cas suivants :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

### **3. CIMETIERES**

Les constructions et installations nouvelles peuvent se voir imposer un retrait pour les cas suivants :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

Les règles de retraits et de gabarits par rapport aux limites séparatives s'appliquent à tout point d'une construction.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative se mesure à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Les gardes corps, les lucarnes, les balcons, les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite d'un débord d'un mètre ne sont pas soumis au respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les autres dispositifs (type brise-vue, etc.) y sont soumis.

## **A. DISPOSITIONS GENERALES**

Les bandes d'implantation prévues aux livres 2 et 3 sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;

- à partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan

Les livres 2 et 3 précisent les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les gardes corps ne sont pas soumis au respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les autres dispositifs (type brise-vue, etc.) y sont soumis.

## **B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS**

Les extensions sont soumises aux dispositions des Livres 2 et 3.

### **1. DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 15 METRES OU DE 20 METRES DE PROFONDEUR**

Toutefois, en fonction du tissu, dans une bande de 15 mètres ou de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :

L'extension des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement peut s'implanter:

- soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la limite séparative ou jouxter cette limite lorsque la construction existante est implantée en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Dans tous les cas, les toitures et superstructures en retrait doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la hauteur de façade de l'extension.

### **2. AU-DELA D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 15 METRES OU DE 20 METRES DE PROFONDEUR**

En fonction du tissu, au-delà d'une bande de 15 mètres ou de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :

L'extension des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement peut s'implanter:

- soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la limite séparative ou jouxter cette limite lorsque la construction existante est implantée en limite séparative,
- soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Dans cette bande :

- les extensions implantées à moins de trois mètres de la limite séparative ou en limite séparative ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur sa façade la plus proche de la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°.
- Pour les extensions implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

## **C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES (HORS PISCINE)**

Les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur absolue est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- soit à jouxter la limite séparative ;
- soit à respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport à elle.

Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 10m<sup>2</sup> ou d'une hauteur absolue supérieure à 2,50 mètres sont soumises aux dispositions prévues aux Livres 2 et 3.

#### **D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES**

Les piscines doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales. Ce retrait s'applique à l'édification du bassin, margelle et terrasse comprises dès lors que ces dernières font parties intégrantes du projet.

#### **E. UNITES FONCIERES BORDEES DE PLUSIEURS VOIES**

En cas d'unités foncières bordées de plusieurs voies, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 ou 20 mètres des livres 2 et 3 ne s'appliquent pas.

Pour les unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation, dans la bande des 15 ou 20 mètres (en fonction du tissu) par rapport aux voies ouvertes à la circulation bordant l'unité foncière, les constructions doivent :

- Soit jouxter les limites séparatives. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Soit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Lorsqu'il existe un pignon en limite séparative latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

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

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

Nonobstant les dispositions des livres 2 et 3 entre deux constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

# CHAPITRE 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ■ SECTION 1. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### I. PRINCIPE GENERAL

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

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire concernant notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### A. CHOIX DES MATERIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

##### 1. CHOIX DES MATERIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

##### 2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

#### B. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de constructions édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.



Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

### **C. LES ÉOLIENNES, DISPOSITIFS D'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR, DISPOSITIFS PHOTOVOLTAÏQUES ET LES DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES**

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **1. IMPLANTATION SUR CONSTRUCTION :**

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

#### **2. IMPLANTATION SUR LE TERRAIN SANS PRENDRE APPUI SUR UNE CONSTRUCTION :**

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés, dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade. Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

### **D. REGLES GÉNÉRALES SUR LES MAISONS DE VILLES**

#### **1. POUR LE BÂTI :**

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine urbain.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

#### **2. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER**

Les jardins de devant existants sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

Les grilles et portails traditionnels en clôture sont à conserver, l'usage d'essences locales est à privilégier.

Les principes de composition suivants devront être respectés :

- Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes. Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

Les éléments en saillie d'origine de type balcons ou bow-windows sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés

- Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydômes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

- Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

- Matériaux, ornements et modénatures

Lors des ravalements, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor et les modénatures sont à préserver dans la mesure du possible : moulurations, sculptures, chaînages, corniches, encadrements, décors de briques vernissées, polychromie des façades....

## **E. REGLES GENERALES DES FERMES (HORS IBAN)**

### **1. POUR LE BATI :**

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles devront être respectés dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

### **2. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER :**

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.

Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ainsi que ceux visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère, afin d'assurer le respect du caractère architectural et paysager existant..

### **3. ELEMENTS BATIS PROTEGES**

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture : les pentes de toiture, les débords de toitures sur les murs de façades ;
- Traitement des pignons : les pignons découverts en épis visibles depuis la rue. Est interdite toute ouverture sur les pignons aveugles sur rue ;
- Éléments remarquables : Pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères ;
- Matériaux, ornement : brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture ;
- Le traitement au sol : pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments.

Ces éléments structurants sont à conserver par un entretien adapté, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

#### **4. PRINCIPE DE COMPOSITION DE LA FAÇADE ET DES TOITURES**

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les principes de composition suivants devront être respectés :

a/ Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver. A défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

b/ Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture.

c/ Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques.

d/ Matériaux, ornements et modénatures

Les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculus sont à conserver dans la mesure du possible.

## **■ SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES**

### **I. PRINCIPES GENERAUX**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur des emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

Une clôture ne peut excéder une hauteur de 2 mètres à partir du terrain naturel d'implantation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

L'emploi de compositions végétales et clôtures perméables est recommandé.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent par ailleurs être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

### **II. CAS PARTICULIERS**

#### **A. L'IMPLANTATION EN BORDURE DE VOIE**

Les clôtures implantées le long d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou en retrait de celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles peuvent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie, c'est-à-dire comportant au moins 50% de vide ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté de dispositifs à claire voie ;
- de haies vives ;
- de dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

La pose d'un grillage ou de treillis soudés ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement. Lors de la pose d'un grillage ou de treillis soudés, la clôture est doublée d'une haie vive diversifiée.

Les clôtures sont autorisées dans la profondeur de la marge de recul inscrite au plan.

## **B. L'ADAPTATION AU CONTEXTE URBAIN**

Des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés pour adapter la clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- pour les projets situés notamment dans les secteurs de la trame verte et bleue et dans les hémicycles repérés au plan, en franges urbaines, ainsi que dans les secteurs des plans de prévention du risque inondation, un dispositif spécifique de clôture pourra être imposé ;
- pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies, un dispositif plein pourra être autorisé le long de l'une d'entre elles ;
- pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- pour des raisons architecturales, ou de protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante, un dispositif plein et supérieur à la hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisé ;
- pour des raisons de sécurité tenant à la nature de l'occupation, un dispositif plein et supérieur à la hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisé.

## **■ SECTION 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **I. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **A. GESTION DE L'EXISTANT**

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

#### **B. TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES**

Le traitement des espaces libres est soumis aux dispositions des Livres 2, 3.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont précisés dans les dispositions prévues aux Livres 2,3. Le coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique à l'unité foncière. Il est défini par un pourcentage minimum appliqué à la surface de l'unité foncière.

En cas de mixité de destinations ou de sous destinations au sein d'une unité foncière, la norme applicable est celle du mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher.

Les espaces libres en bordure de voie doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives. Dans la mesure où des aires de stationnement sont aménagées dans ces espaces libres, doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Les espaces libres situés entre la façade sur rue des constructions et l'alignement ou la limite en tenant lieu sont traités en pleine terre sur au moins 50% de leur emprise.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noue, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.

Tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres d'une hauteur minimale de deux mètres sur l'unité foncière, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

En cas de constructions neuves (sauf annexes et extensions):

Pour les commerces de détail et artisanat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, au-delà de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Pour les autres destinations, à l'exception des exploitations agricoles, au-delà de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, un aménagement paysager doit être proposé avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.

## **II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS EXTERIEURS (AIRES DE JEUX, ESPACE DETENTE, ESPACES VERTS...)**

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisir, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces. Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Les deux aménagements précédents peuvent être utilisés en complément l'un de l'autre.

Les espaces paysagers communs extérieurs minimum imposés, dès lors qu'ils sont réglementés, sont précisés dans les dispositions prévues le cas échéant aux Livres 2 et 3.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles à usage d'habitation (logement ou hébergement) et aux constructions nouvelles à usage de bureaux.

# CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

## I. NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### A. REGLES COMMUNES

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, augmentation du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.

En cas de travaux sur une construction existante, les normes de stationnement s'appliquent uniquement sur les surfaces de plancher nouvellement créées ou/et sur celles ayant changé de destination. Les secteurs S3, S3.1, S4 et S6 renvoient au plan du stationnement pour leur localisation. Les règles des secteurs S3, S3.1 et S4 sont définies dans les dispositions générales ci-après. Pour le secteur S6, les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions générales mais directement dans les règlements spécifiques.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte au titre d'un autre projet.

La suppression d'un stationnement entraîne l'obligation de le recréer sauf si le nombre de places restant respecte la norme du neuf. Le nombre de places de stationnement sera toujours arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet présente plusieurs destinations ou sous destinations, il sera calculé pour chacune le nombre de places nécessaires.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même en l'absence d'autorisation d'urbanisme.

### B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

### C. CONDITIONS GENERALES DE REALISATION

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Chacune des places exigées au regard de l'application des règles du présent article et réalisée en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre. Au-delà des exigences réglementaires, les places commandées sont autorisées sans que leur nombre puisse excéder 10 % du nombre de places exigées arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable type ombrière photovoltaïque sont autorisés, sous réserve du respect des autres règles du plan local d'urbanisme.

### D. MODES DE REALISATION

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire devra justifier :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération ;

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ***E. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT***

Au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit, au choix :

1°) soit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules ;

2°) soit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface (imperméable, semi-perméable, pleine terre, ...). Ce coefficient permet de valoriser l'utilisation de certains matériaux, notamment ceux végétalisés et imperméabilisant a minima l'utilisation des sols. Un coefficient de valeur écologique a dès lors été défini et précisé ainsi :

TYPE DE SURFACE	EXEMPLES	VALEURS ECOLOGIQUES PROPOSEES
<b>Surfaces imperméables ou perméables mais non végétalisées</b>	Bitume, pavage, stabilisés, gravillons ...	0
<b>Surfaces verticales végétalisées</b>	Mur végétalisé, plantes grimpantes	0,25
<b>Surfaces perméables végétalisées</b>	Pavage avec joints engazonnés	0,50
<b>Surfaces végétalisées hors sol</b>	Dalles engazonnées	0,75
<b>Surfaces en lien avec le sol naturel</b>	Espaces verts de pleine terre, noues, ...	1

## F. NORMES

### 1. HABITATION

#### a) Hébergement

Hébergement, à l'exception des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires tels que définis dans l'annexe réglementaire, pour les secteurs S3 à S4 :

Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

#### b) Logement

Les aires de stationnement des véhicules pour l'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat et le logement intermédiaire) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

#### Places destinées aux résidents

Suivant la surface de plancher (SP) du projet, le pétitionnaire est tenu de créer des places de stationnement selon le tableau suivant :

	POUR LES SURFACES JUSQU'A 160M <sup>2</sup> DE SP	POUR LES SURFACES AU-DELA DE 160 M <sup>2</sup> DE SP
S3 et S3.1	1 place / 80 m <sup>2</sup> de SP minimum	1 place / 40 m <sup>2</sup> de SP minimum
S.4	1 place / 80 m <sup>2</sup> de SP minimum	

Dans tous les cas, il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par logement. De même, il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement. Pour autant, le pétitionnaire pourra en réaliser davantage.

#### c) Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, pour les opérations créant 5 logements ou plus, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.



d) Amélioration des constructions existantes à usage d'habitation :

Pour l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation (extension, réhabilitations, etc.) et la création de constructions légères annexes à l'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement dès lors qu'il n'est pas créé de nouveau logement.

e) Cas particuliers

- Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Logement intermédiaire

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement

## 2. AUTRES DESTINATIONS

DESTINATION	DANS LES SECTEURS S3 ET S4		DANS LE SECTEUR S3.1	
Foyers, résidences, hébergement à vocation sociale à destination des personnes en difficulté	Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.			
Artisanat et commerce de détail	1 place/40 m <sup>2</sup> de SP	Non réglementé	Aucune place jusqu'à 240 m <sup>2</sup> puis 1 place/40 m <sup>2</sup> de SP	Non réglementé
Restauration				
Commerce de gros				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hébergement hôtelier et touristique	1 place/60 m <sup>2</sup> de SP	Non réglementé	1 place/60 m <sup>2</sup> de SP. Cette disposition ne s'applique pas pour les changements de destination, pour lesquels 1 place minimum est exigé par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SP au-delà des 240 premiers m <sup>2</sup> .	Non réglementé
Cinéma	Non réglementé	1 place/3 spectateurs	Non réglementé	1 place/3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.  En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Centres de congrès et d'exposition				
Autres équipements recevant du public				
Industrie	1 pl /60m <sup>2</sup> SP	Non réglementé	1 pl /60m <sup>2</sup> SP	Non réglementé
Entrepôts	Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.			

Bureaux	1 place /50 m <sup>2</sup> de SP	Non réglementé	1 place /50 m <sup>2</sup> de SP	Non réglementé
---------	----------------------------------	----------------	----------------------------------	----------------

## II. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COMMERCES ET AU CINEMA

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au code de commerce et à l'autorisation prévue au code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

## III. NORMES POUR LES VELOS

### A. NORMES

Ces règles s'appliquent aux constructions neuves :

- dans les opérations de plus de deux logements collectifs équipées de places de stationnement individuelles pour véhicules motorisés;
- à usage industriel ou tertiaire équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés ;
- accueillant un service public équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux agents ou aux usagers du service public.

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES MINIMUM EXIGE
Habitation (pour les opérations de plus de 2 logements collectifs)	1 emplacement d'un minimum de 1,5m <sup>2</sup> par 50m <sup>2</sup> de SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> et un minimum de 1.5 m <sup>2</sup> par logement Ou un emplacement d'un minimum de 1m <sup>2</sup> par 50m <sup>2</sup> de SP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> et un minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage
Bureaux	1 emplacement d'un minimum de 1,5m <sup>2</sup> par 100m <sup>2</sup> de SP avec un minimum 5 m <sup>2</sup>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers.
Industrie	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des salariés

### B. MODES DE REALISATION

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque la construction est destinée à un usage principal d'habitation, ou de bureaux, ou d'activités industrielles, l'espace dédié au stationnement des vélos sera clos.

Dans tous les cas, l'accès au domaine public depuis le local dédié doit être aisé.



**plan local  
d'urbanisme**

# **BOIS GRENIER**

*Règlement écrit*

**LIVRE I - TITRE 3.**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

# TITRE 3. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ■ SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

### I. DEFINITIONS :

#### A. **EMPRISES PUBLIQUES :**

L'emprise publique correspond aux espaces ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'unité foncière d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique, telle que, notamment, une ligne de métro ou de tramway, un cours d'eau domanial, un canal, un jardin ou parc public, un bâtiment universitaire ou ses dépendances...

#### B. **VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION :**

Sont considérées comme voies ouvertes à la circulation publique, tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) ouvertes à la circulation publique de façon permanente et comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés ainsi que les espaces qui les accompagnent (notamment les places de stationnement, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant).

Sont considérées comme voies existantes ouvertes à la circulation l'ensemble des voies, publiques ou privées, qui existent au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont considérées comme voies nouvelles ouvertes à la circulation l'ensemble des voies publiques ou privées projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération groupée (lotissement ou PCVD).

Sont exclus de cette définition de « voies nouvelles ouvertes à la circulation » :

- les voies de service, ayant vocation à permettre la desserte des immeubles exclusivement par des véhicules de service, de secours ou de livraison;
- les espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération à condition qu'ils n'aient pas vocation à assurer une fonction de maillage ;
- les espaces de circulation desservant une ou plusieurs constructions pourvus d'un dispositif de fermeture ou signalétique de restriction d'accès. Ces espaces doivent néanmoins répondre aux configurations et dimensions minimales d'une voie nouvelle ouverte à la circulation dès lors qu'ils desservent directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat, et qu'il ne s'agit pas des espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération.

#### C. **CHEMINEMENTS MODES DOUX :**

Sont considérés comme cheminements modes doux, au sens du présent règlement, les liaisons, publiques ou privées, ouvertes à la circulation des piétons et/ou des cyclistes reliant des espaces ouverts à la circulation des modes doux ou ayant vocation à le devenir. Les liaisons cumulant les fonctions de voies de service et de cheminements modes doux sont incluses dans cette définition.

Les trottoirs ne sont pas des cheminements modes doux.

#### D. **ZONE DE RENCONTRE**

Une zone de rencontre est une voie à priorité piétonne. Les vélos et les véhicules motorisés sont autorisés à y circuler à une vitesse de 20 km/h maximum afin de pouvoir céder la priorité aux piétons à tout moment. Une zone de rencontre est aménagée de façon spécifique (pas de bordures franches, peu de marquages routiers, ruptures dans les trajectoires des véhicules motorisés etc...) afin de créer un espace de circulation clairement différent des voies traditionnelles et où la mixité entre usagers transparait le plus possible.

## II. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES

La notion d'emprise globale d'une voie ou d'un cheminement correspond à la largeur de son assiette foncière, indépendamment de l'aménagement existant ou projeté.

Tout ouvrage de desserte doit être adapté aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères lorsque le mode de collecte le justifie.

## **A. DES VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION**

### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Toute voie nouvelle doit être suffisamment large pour les usages attendus.

Le statut et les usages projetés peuvent conduire à prescrire des dimensions supérieures aux minimums définis au 2) ci-dessous pour assurer la cohérence de l'aménagement avec sa fonctionnalité. En effet, le dimensionnement des ouvrages devra tenir compte, a minima, du niveau hiérarchique attendu de la voie, des trafics générés, de l'intégration du projet dans son environnement, des contraintes liées aux services nécessaires à l'opération (véhicules de secours, d'entretien, de collecte des déchets, ...), de la gestion des eaux pluviales et de la qualité paysagère et environnementale. Le pétitionnaire est invité à s'interroger sur l'évolutivité des espaces projetés, ainsi que sur la place des modes doux, des transports en commun et du stationnement dans son opération.

Des dimensions inférieures aux configurations et dimensions minimales définies au 2) ci-dessous peuvent être autorisées s'agissant des emprises globales pour tenir compte d'un contexte local et urbain particulier, notamment au regard d'enjeux de qualité paysagère ou environnementale nécessitant de limiter l'imperméabilisation.

Les maillages modes doux doivent être privilégiés, particulièrement quand des aménagements dédiés aux modes doux existent à proximité de l'opération.

Le respect des prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du domaine public n'a pas pour effet d'assurer le classement dans le domaine public d'une voie nouvelle projetée. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation dont le classement en domaine public routier ne sera pas envisagé par un porteur de projet devront faire l'objet d'une délimitation physique avec les voies publiques et/ou celles dont le classement sera sollicité.

### **2. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES**

Une configuration et des dimensions minimales particulières sont imposées dans les cas suivants :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation assurant une fonction de maillage ;
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation n'assurant pas de fonction de maillage et desservant directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat ;
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation n'assurant pas de fonction de maillage et desservant directement au moins 2 lots pour les autres destinations ;

Les espaces de circulation pourvus d'un dispositif de fermeture ou d'une signalétique équivalente desservant directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat dès lors qu'il ne s'agit pas des espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération, sont également tenus de respecter les prescriptions techniques de configurations et dimensions minimales suivantes.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une emprise globale d'au moins 8 mètres et être constituées d'une chaussée large d'au moins 4 mètres et de 2 trottoirs d'une largeur de passage libre de tout obstacle d'au minimum 1,5 mètre chacun.

Concernant la largeur minimale de 4 mètres, elle sera tolérée uniquement pour des voies extrêmement résidentielles avec peu de croisement de véhicules, interdites aux poids lourds et non utilisées par les transports en commun. Cette largeur peut s'appliquer aux zones de rencontre dans les mêmes conditions.

La fonction de ces voies est uniquement de desservir les lots riverains. La vitesse y est limitée à 30 km/h maximum et les véhicules se croisent « au pas ». Seule une largeur minimale de 4,50 mètres permet à deux véhicules légers de se croiser à 30 km/h. Les voies sur lesquelles la vitesse autorisée est supérieure ou égale à 50 km/h doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Enfin, les voies devant accueillir un trafic poids lourds seront systématiquement dimensionnées à 5 mètres minimum et celles accueillant des bus à 5,50 mètres minimum.

S'il n'existe pas d'aménagements piétons préexistants en amont et/ou en aval, un trottoir unique, présentant les mêmes caractéristiques de largeur (1,50 mètre minimum libre de tout obstacle) et implanté du côté bâti, pourra être accepté :

- Soit en l'absence d'un nombre significatif d'accès à desservir sur l'autre côté de la voie sur les voies à faible trafic,
- Soit en l'absence totale d'accès à desservir sur l'autre côté de la voie sur les voies de trafic plus important.

En cas d'aménagement d'une zone de rencontre, l'emprise globale de la voie nouvelle pourra être réduite à 7 mètres, qu'elle soit à double sens, sens unique ou en impasse.

#### a/ Rétrécissements ponctuels autorisés

Des rétrécissements ponctuels de l'emprise globale peuvent être autorisés pour tenir compte des contraintes existantes, notamment liées au découpage foncier et à l'état des lieux, sous réserve que les conditions de sécurité et de circulation soient assurées.

Sous réserve de bonnes conditions de sécurité et selon les usages attendus, la largeur de la chaussée pourra être réduite ponctuellement à 3,50 mètres, particulièrement dans les zones de circulation apaisée (aire piétonne, zones de rencontre, zone 30).

#### b/ Modes d'aménagements particuliers

- Aménagement d'une voie à sens unique :

Au cas où une circulation à sens unique serait envisagée, la largeur minimale de la chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 mètres. Cette largeur minimale sera augmentée à 4 mètres s'il convient de sécuriser davantage les double-sens cyclables par exemple ou en cas d'évolution possible du plan de circulation. De la même manière, la largeur minimale du sens unique devra tenir compte des prescriptions de services de secours et d'incendie (avec l'obligation dans certains cas de constituer une voie échelle de 4 mètres minimum de largeur).

- Aménagement d'une voie en impasse

Afin de favoriser le maillage viaire, les voies nouvelles en impasse sont à proscrire. Toutefois, elles pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire ou pour répondre à des impératifs de sécurité, et devront alors être assorties, dans leur partie terminale :

- d'une aire de retournement :

- o permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets, en cas de collecte en porte à porte. Une aire de retournement n'est pas imposée en cas de points d'apport volontaire ou de points de collecte hors des emprises nécessaires aux mobilités ;
- o dès lors qu'elles sont nécessaires aux services d'entretien des réseaux (notamment d'assainissement) ou d'incendie ;
- o dès lors que les longueurs de voirie créées sont supérieures à 60 mètres, sauf en cas d'accord express des services d'entretien et d'incendie.

- d'une perméabilité modes doux, ou de réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité modes doux ou d'un prolongement de la voie nouvelle, sauf impossibilité technique manifeste.

La partie terminale de l'impasse peut correspondre à l'une des configurations suivantes :

- la fin de la voie,
- la dernière intersection avec un ouvrage qui n'est pas une voie,
- l'endroit où débute la perméabilité modes doux,
- l'endroit où débute la réserve foncière permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité modes doux ou viaire,
- l'emplacement d'un dispositif de fermeture.

## **B. DES CHEMINEMENTS MODES DOUX**

Tout cheminement modes doux doit être adapté aux exigences de sécurité.

Il doit comprendre au minimum une allée ouverte à la circulation des piétons et des cyclistes large d'au moins 3 mètres (largeur praticable) et libre de tout obstacle, dans une emprise global de 4 mètres, en intégrant, dans la mesure du possible, une bande végétalisée.

L'affectation à une seule typologie d'usagers (piétons, cyclistes,...) peut exceptionnellement être acceptée en tenant compte de l'environnement préexistant. Dans ce cas, la largeur praticable peut être réduite à 2 mètres, libre de tout obstacle.

Sous réserve de bonnes conditions de sécurité et selon les usages attendus, l'emprise globale pourra être réduite ponctuellement à 2 mètres.

La création de cheminement modes doux en impasse est interdite : il doit impérativement présenter un tenant et un aboutissant sur des espaces ouverts à la circulation des modes doux ou ayant vocation à le devenir.

### **III. CONDITIONS DE DESSERTE POUR LA COLLECTE DES DECHETS**

#### **A. PRINCIPES GENERAUX**

Chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la MEL, le mode de pré collecte adapté à la forme urbaine, à la typologie et à son implantation en milieu rural ou urbain et suivant les prescriptions ci-dessus (colonne d'apport volontaire sacs, bacs, logettes, abris conteneurs, etc...)

De manière générale, quel que soit le mode de pré-collecte, l'accès aux équipements doit se faire en marche normale par les véhicules de collecte, ce qui implique qu'ils ne doivent en aucun cas être contraints de pénétrer dans la voie, nouvelle ou existante, ouverte à la circulation en marche arrière.

#### **B. MODALITES DE PRE COLLECTE**

##### **1. MODE DE PRE COLLECTE A PRIVILEGIER**

De manière générale, la gestion de la collecte en apport volontaire devra être privilégiée. Le mobilier adapté sera installé en bordure de voie nouvelle ou existante ou intégré dans l'emprise de celle-ci. Dans ce cadre, il convient notamment de prévoir une zone de 20 m<sup>2</sup> minimum au sol afin de permettre l'installation du mobilier.

##### **2. ZONE DE STOCKAGE DES RECIPIENTS**

Si le choix de l'apport volontaire ne peut être retenu pour des raisons techniques, il devra être prévu, en dehors des voies nouvelles ou existantes, pour les constructions nouvelles ou réhabilitations, un ou plusieurs emplacements (individuels ou collectifs) pour y entreposer les conteneurs adaptés à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur l'espace public.

#### **C. MODALITES DE COLLECTE**

##### **1. ACCESSIBILITE AUX VOIES**

La collecte sera effectuée uniquement sur les voies ouvertes à la circulation.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée, lorsque le mode de pré-collecte le justifie.

Pour les voies existantes en impasse sans aire de retournement ou pour les voies ayant un dispositif de fermeture, la création de point de regroupement pour les conteneurs est imposée en bordure de voie ouverte à la circulation.

##### **2. STATIONNEMENT DU VEHICULE DE COLLECTE**

Pour les lotissements ou les opérations groupées, la collecte est réalisée le long de la voie nouvelle ouverte à la circulation. Selon la nature du projet, il peut être imposé la création d'une zone de stationnement du véhicule de collecte, permettant ainsi de faciliter l'écoulement du trafic lors de la collecte et de sécuriser le périmètre d'intervention.

## **■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'ACCES**

### **I. DEFINITIONS**

L'accès correspond au lieu de raccordement entre une propriété riveraine d'une voie ouverte à la circulation et ladite voie. Il se définit par l'interface circulée par des véhicules ou des modes doux entre l'unité foncière et cette voie.

Un accès carrossable est un accès qui peut être emprunté par des véhicules motorisés d'au moins 2 essieux. Il peut nécessiter un aménagement des ouvrages existants au droit de celui-ci (de type adouci de bordure, busage de fossé, ...).

Un accès piéton est un accès qui ne peut être emprunté que par des piétons et éventuellement des modes doux de déplacement ; il ne nécessite pas nécessairement d'aménagement particulier des ouvrages existants au droit de celui-ci.

## **II. CONDITIONS D'ACCES**

Toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères lorsque le mode de collecte le justifie.

## **III. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES DES ACCES CARROSSABLES**

### **A. DES ACCES CARROSSABLES**

#### **1. PRINCIPES GENERAUX**

Tout nouvel accès carrossable devra observer des dimensions limitées et adaptées aux usages attendus. Ces dimensions seront également appréciées en fonction de l'environnement direct de l'opération et des conditions de sécurité et de circulation en veillant à être adaptées à l'opération et conçues de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, qu'il s'agisse de la circulation routière, cycliste ou piétonne.

Les accès carrossables doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc...);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules);
- la présence de stationnement, dans les secteurs où la pression en stationnement est importante, ou d'espaces verts, sur la voie existante ouverte à la circulation ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.

En dehors des voies identifiées sur la carte reprise en annexe, le nombre d'accès carrossables autorisés par voie, pour toute nouvelle opération, se devra d'être limité et les mutualisations d'accès devront être privilégiées. Il sera apprécié en fonction du programme de l'opération et selon des critères fonctionnels, de sécurité et de circulation. Une attention particulière au respect de ces principes sera portée pour les voies :

- sur lesquelles circule une ligne de bus structurante, notamment une ligne à haut niveau de service ;
- ou qui constituent des itinéraires structurants cyclables,
- ou supportant un trafic routier important.

Ces dispositions s'appliquent également :

- à tous les stationnements susceptibles d'être créés le long d'une voie nouvelle ou existante ouverte à la circulation ;
- aux espaces de circulation pourvus d'un dispositif de fermeture ou une signalétique équivalente desservant au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat ;
- aux modifications des accès existants ou dès lors que le projet nécessite une adaptation des accès existants, en particulier pour ceux situés en bordure des voies reprises en annexe.

Dans les opérations groupées (lotissement et PCVD), le stationnement lié aux besoins de l'opération est réalisé de préférence en dehors des emprises de voies nouvelles ou existantes.

Aucune manœuvre particulière des véhicules sur la voie nouvelle ou existante ouverte à la circulation ne doit être nécessaire pour accéder à l'unité foncière.

Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement au sein de l'unité foncière, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité justifiée par le pétitionnaire, due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée. La longueur de cette aire de rétablissement devra être de 5 mètres minimum.



Lorsqu'un portail est prévu, celui-ci ne doit pas s'ouvrir sur les voies existantes ou nouvelles qui sont ouvertes à la circulation.

Tout aménagement d'un nouvel accès carrossable sur une voie existante, y compris pour la réalisation d'une place de stationnement, doit avoir fait l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de celle-ci.

## **2. CAS PARTICULIERS**

- Sur les voies identifiées sur la carte reprise en annexe, aucun accès carrossable n'est autorisé.
- Lorsqu'une opération est riveraine de deux ou plusieurs voies, elle peut disposer de plusieurs accès mais l'accès carrossable sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- En cas d'opérations groupées (lotissement ou PCVD), les accès à l'ensemble des lots devront être prévus sur la voie nouvelle interne à créer. Une exception à ce principe peut être faite si compte tenu de l'environnement direct de l'opération, l'accès sur la voie existante permet de renforcer l'intégration du projet dans le tissu urbain, si les conditions de sécurité et de circulation sont garanties.

## **B. ACCES PIETON**

En zone urbaine ou à urbaniser, l'unité foncière doit être longée, sur la totalité de ses limites à la voie nouvelle ou existante, de trottoirs ou, par extension, de zones de rencontres ou de voies réservées à la circulation des piétons et des cyclistes. Pour des questions de sécurité des usagers, les trottoirs, espaces de rencontre ou voies piétonnes et cyclistes dont la présence est exigée, devront assurer la continuité avec ceux existants ou à créer le long des unités foncières voisines.

En cas d'absence de trottoir sur l'emprise de la voie qui longe l'opération, les aménagements (constructions, mais également aires de stationnement, ouvrages hydrauliques, portails, etc...) devront observer un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la rive de chaussée pour permettre l'aménagement ultérieur d'un trottoir et de l'ensemble des sujétions (implantation de mobilier urbain, mâts d'éclairage et de signalisation, collecte des eaux de ruissellement, etc...). Si une bande non aménagée existe déjà le long de la voie longeant l'opération, les aménagements pourront la prendre en compte pour le calcul de ce retrait de 3 mètres.

Les ouvrages destinés à permettre l'accès des personnes à mobilité réduite aux constructions et aménagements privés devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

Dans les périmètres de bonne qualité de desserte en transport en commun repérés au plan, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Les portes, les fenêtres et les volets des bâtiments ne doivent pas s'ouvrir sur les voies et emprises publiques.

## **■ SECTION 3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **A. ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le règlement « Assainissement Collectif » en vigueur de la Métropole Européenne de Lille doit être respecté.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau public de collecte, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, le projet doit être conforme au règlement d'assainissement collectif métropolitain, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.

Le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent être, sous condition, rejetées au réseau public

de collecte pour être traitées dans une station d'épuration métropolitaine. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement métropolitain.

Dans le délai de deux ans à compter de la mise en service d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques, il est obligatoire :

- de raccorder des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage ;
- de supprimer les dispositifs d'assainissement non collectif existants.

### **ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Il doit être tenu compte du règlement « Assainissement Non Collectif » de la Métropole Européenne de Lille.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme et en bon état de fonctionnement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées domestiques et assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En zone d'assainissement collectif non desservie, toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau public de collecte lorsque celui-ci sera mis en service.

### **TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSEMENT**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. La Métropole Européenne de Lille, n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans le réseau public de collecte.

Le rejet au milieu naturel est de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble et s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes ;
- par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, la Métropole Européenne de Lille peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve :

- de la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur ;
- du respect des prescriptions du règlement de service Assainissement collectif ;
- du respect des deux critères suivants :

#### **1. CRITERE QUANTITATIF**

Le critère quantitatif qui suit s'applique :

- pour les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> y compris les surfaces imperméabilisées existantes (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée ;
- pour les opérations dont la surface imperméabilisée existante est majorée de plus de 20% parking et voirie compris ;
- pour les parkings de plus de 10 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par seconde et par hectare (2 l/s/ha).

Pour les opérations dont la surface est inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde (4 l/s).

En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le guide de gestion durable des eaux pluviales définit la méthode de calcul de la surface active de l'opération, qui permet de déterminer le volume à stocker pour respecter le débit de fuite, en fonction de l'imperméabilisation provoquée par l'aménagement.

## **2. CRITERE QUALITATIF**

Les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent respecter les critères qualitatifs éventuellement fixés par le règlement de service Assainissement Collectif en vue de la protection du réseau et de l'environnement. A cette fin, il peut être imposé au propriétaire la construction de dispositifs particuliers de prétraitement. L'installation, la réparation et l'entretien de ces dispositifs sont à la charge et sous la responsabilité de l'usager.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent respecter la réglementation en vigueur pour leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Conformément à l'article R2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement qui souhaite récupérer et utiliser ses eaux pluviales doit procéder à une déclaration d'usage en mairie.

Dans les zones A, N et AUD, les fossés agricoles doivent être protégés et conservés, notamment par le maintien des volumes de stockage en cas de comblement. Ne sont autorisés que les complements pour réaliser des accès. Dans ce cas, le busage doit permettre de maintenir les volumes de stockage

## **II. INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **A. CONDITIONS D'IMPLANTATION**

En cas de construction neuve ou en renouvellement urbain, si nécessaire, un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière du projet pour accueillir un équipement d'intérêt collectif lié à l'aménagement numérique (shelter, armoire, etc...). Ce dernier doit être accessible aux personnes en charge de l'entretien des réseaux de communications électroniques.

La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.

Conditions d'implantation dans les zones économiques (UE, UE1, UE2, UI et toutes les zones UX) : La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.

Chaque unité foncière doit comporter deux cheminements de réseaux différents pour permettre une double adduction.

### **CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS**

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, qu'il soit souterrain ou aérien, doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Afin de permettre la desserte de chaque unité foncière, les réseaux de communications électroniques doivent être suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

### **DIMENSIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES**

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms et de supports aériens, doivent être suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques de tout type. La mutualisation de ces appuis avec les éventuels autres réseaux notamment publics doit être privilégiée.

En cas d'absence d'infrastructures d'accueil existantes, les réseaux de communications électroniques peuvent être déployés en aérien (poteaux et façades).

## **III. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1<sup>ère</sup> catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existants de 1<sup>ère</sup> catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la

continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.