

## COMMUNE DE FROMELENNES




---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RÈGLEMENT – DOCUMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal

du .....

soumettant à l'enquête publique

le projet de révision générale

du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire

Pascal GILLAUX

*Document initial*  
approuvé le 20 mai 1988



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	



# SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u> .....	page 1
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
	. Zone UA .....	page 5
	. Zone UB.....	page 17
	. zone UZ .....	page 27
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	
	. Zone 1AU .....	page 35
	. Zone 2AU .....	page 45
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
	. Zone A .....	page 47
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	
	. Zone N .....	page 53
VI.	<u>ANNEXES</u>	
	. Patrimoine archéologique .....	page 57
	. Évaluation environnementale .....	page 57
	<u>LEXIQUE</u> .....	page 60



## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FROMELENNES, délimitée aux documents graphiques du règlement par un tireté épais.

### **ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en trois zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4B, 4C1 et 4C2 du dossier de P.L.U.).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques du règlement numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais, et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UZ

#### **2.2. ZONES À URBANISER (dites "zones AU")**

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques du règlement numéroté 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit de la zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat,

#### **2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")**

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit de la zone A, qui comprend les secteurs Ah, Ap et Ahp.

#### **2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")**

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques numérotés 4B, 4C1 et 4C2 par un tireté épais.

Il s'agit de la zone N, qui comprend les secteurs Nb, Ne et Nh.

#### **2.5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques du règlement 4B, 4C1 et 4C2 par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

## **2.6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du règlement du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

## **ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et, soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

<b>Destinations</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
<b>Habitation</b>	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
<b>Hébergement hôtelier</b>	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
<b>Bureaux</b>	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
<b>Commerces</b>	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Artisanat</b>	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
<b>Industrie</b>	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
<b>Entrepôt</b>	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts
<b>Équipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - ZONE UA

La zone urbaine UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Les alignements denses, bordant les rues principales et les places sont constitués de maisons mitoyennes en bandes.

Le matériau prédominant est le **calcaire bleu des carrières de Fromelennes** qui confère à l'ensemble une belle unité architecturale.

Les toitures sont en **ardoises naturelles**, et les constructions sont constituées pour l'essentiel d'un étage, rehaussé parfois d'un niveau de comble en attique.

Les menuiseries et les volets sont le plus souvent en bois, et les proportions des ouvertures plus hautes que larges.

**Ces caractéristiques sont à préserver en accueillant une pluralité d'occupations** : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, etc, tout en veillant à la sauvegarde du patrimoine.



Alignements bâtis denses en pierre bleue

### ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans toute la zone:

- Les activités industrielles,
- Les bâtiments à usage agricole,

- Les élevages autres que de type familial,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et toute gravière, affouillements et exhaussement du sol,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile, hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Rappels.**

1. En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas prévus à l'article R.421-12 du même code.
2. **Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.**
3. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. L'ensemble de la zone UA est concerné par les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir : la délibération du Conseil Municipal a été prise le **12 décembre 2013.**

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA.1, peuvent être autorisées sous conditions:**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs,
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

#### **3.1. Voirie**

Les voies nouvelles éventuellement créées s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

#### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau**

##### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Assainissement**

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

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

**- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**4.3. Autres réseaux :**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement des constructions voisines pré existantes, lorsque celles-ci sont en retrait.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les annexes (garages, abris de jardin, etc...),
- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour le site des logements KME de la rue Armand Malaise à Flohimont, sous réserve de l'accord préalable de la commune de Fromelennes,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

**7.1. Sur une profondeur de 15 mètres** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (marge de recul obligatoire, limite effective de voie privée), les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 mètres) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à **3 mètres**.

**7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur**, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur, en tout point du bâtiment, n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de **3,50 mètres**.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 mètres) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à **3 mètres**.

**7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues sont possibles :**

- lorsque le projet de construction doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,

- lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**De plus, dans tous les cas :**

- Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

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

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Rappel :** la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.

**10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère**, soit deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée.

Cependant, la ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une construction voisine.

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

### Constructions nouvelles

En référence à l'article **R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier **les effets de continuité** du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les règles suivantes ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant. Ces principes peuvent engendrer deux types de bâtiments :

- des bâtiments à caractère traditionnel,
- des bâtiments à caractère contemporain.

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle...), les bâtiments neufs doivent s'appuyer sur les proportions et lignes de compositions des constructions voisines, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain au sens de la loi de l'architecture du 3 janvier 1977.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Cependant, le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### Réhabilitations

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

L'extension d'une construction existante doit préserver la lisibilité et la qualité architecturale du bâti ancien.

Des prescriptions particulières pourront être imposées :

- . Maintien des pentes de toitures,
- . Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures...

Lorsqu'un projet vise la réhabilitation d'un bâtiment industriel pour y aménager des logements, la qualité architecturale du bâti devra être attestée. Le cas échéant, le changement de destination pourra être interdit.

### **Sont interdits :**

- *Les constructions d'architecture de typologie étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausse brique, faux pans de bois,*

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en **s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.**

### **11.4. Toitures :**

#### Volumétrie

Les toitures seront à deux ou plusieurs versants, de pente comprise entre 30 et 40° ou compatibles avec les pentes des immeubles voisins.

Toutefois, dans le cas d'une construction dont l'architecture se prêterait à l'adaptation d'un toit terrasse, une toiture mono pente ou tout autre type de toiture, il pourra être fait abstraction des pentes de couvertures sous réserve que le bâtiment s'intègre avec le tissu environnant.

#### Matériaux et couleurs de couverture

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat.

La teinte schiste sera privilégiée pour les matériaux traditionnels de la zone UA de Fromelennes.

**Les toitures terrasses** seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les extensions de type véranda.

#### **Sont interdits :**

- Les couvertures en tôle ondulée.

#### Châssis de toit

Les combles seront éclairés par un seul niveau d'ouvertures, alignés et **posés à fleur du matériau de couverture** (pose encastrée).

#### **Sont interdits :**

- Les châssis de toiture implantés sur les croupes\*.

#### Lucarnes\*

Le maintien des lucarnes existantes pourra être imposé.

La création de lucarnes est admise uniquement:

- si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction,
- si elle ne vient pas perturber la composition de la façade (elles seront de préférence axées sur les baies de l'étage, à défaut sur les trumeaux\*),
- si elle respecte les proportions traditionnelles des lucarnes anciennes.

**Sont interdits :**

- *Les chiens assis\**.

**Capteurs solaires**

La pose de capteurs solaires est autorisée à condition que leur implantation, leur taille, leur orientation et leur mise en œuvre participent à une composition architecturale harmonieuse et soignée.

Ils seront de préférence encastrés à fleur du matériau de couverture et regroupés en un seul élément.

Ils seront implantés au plus près de l'égout de toiture et on veillera à respecter le parallélisme des plans et des lignes de toiture.

Afin de limiter l'impact visuel des capteurs solaires, ils seront traités de préférence avec un vitrage anti-reflets.

La pose de la tuyauterie, des pièces d'encadrement et de support sera la plus soignée possible. Ils seront peints de la teinte du matériau de couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés en intérieur.

**Ouvrages accessoires**

**Les cheminées** existantes seront conservées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

**Tous les éléments de décor**, de finitions réalisés en zinc, en plomb, en terre cuite ou en bois seront conservés et restaurés, qu'ils appartiennent à la charpente ou à la couverture.

**Les tourelles de ventilation et les équipements d'aération, de climatisation** sont interdits en façade.

**Les gouttières et les descentes** seront réalisées soit en zinc naturel, soit peintes dans la tonalité de la façade.

**11.5. Façades et pignons :**

**Composition de façade**

Les constructions traditionnelles en pierre bleue, schiste ou en brique doivent être préservées et ne doivent pas être enduites ou peintes.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons en harmonie avec les teintes des matériaux de construction traditionnels.

**Entretien et ravalement des façades visibles des espaces publics :**

Les matériaux de façade participent pleinement à l'intérêt architectural d'une façade. Il convient de ne pas les remplacer par d'autres matériaux et de les restaurer en respectant les matériaux et les modes de mise en œuvre traditionnels.

Le nettoyage et le ravalement des façades font obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments de décors (moultures, bandeaux, pierres d'angle, éléments sculptés ou gravés, arêtes vives, éléments de ferronnerie, anciens garde-corps, balcons, etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

**Sont interdits :**

- *Tous matériaux ajoutés à la façade originelle en matériaux nobles : vêtements, carreaux, briquettes, placage de pierre,...*
- *Toute forme d'isolation par l'extérieur sur les façades en pierre bleue et sur les immeubles dont la nature des matériaux ou les modénatures ne le permettent pas,*
- *Les peintures sur pierres naturelles.*

Percements

**Toute création de percement** doit préserver le mode de composition de la façade existante et **ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.**

L'obturation ou une modification de baies peut être autorisée, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade.

**11.6. Ouvertures - Menuiseries.**

Les menuiseries seront de facture correspondante à l'époque et au type architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

Les menuiseries anciennes (fenêtres, portes ou volets) qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble.

Si leur état ne permet pas une conservation, elles peuvent être utilisées comme modèles pour une restitution en respectant leurs dimensions originelles, vues depuis l'extérieur.

Des factures contemporaines peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.
- qu'elles correspondent à un projet contemporain de reconstitution de la façade.
- lorsque les dispositions anciennes ont disparu.

Dans tous les cas, les menuiseries sont réalisées sur mesure; les châssis et vitrages épousent la morphologie des percements d'origine.

Les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Volets :

**Sont interdits:**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

**11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.**

**Les extensions des constructions** devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

**Les annexes et garages** devront être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

**Les garages en bande** (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

**Sont interdits:**

- *Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,*
- *Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

**11.8. Clôtures sur rues**

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

**Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.**

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

**Sont interdits:**

- *Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite*
- *Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*
- *Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*

**11.9. Lotissements et groupes d'habitation :**

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

**Nota**

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UA.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir de normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

**ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

Il s'agit d'une **zone urbaine mixte périphérique** à moyenne densité, pouvant accueillir des constructions individuelles et des petits collectifs.

Elle comprend les secteurs :

- **UB<sub>L</sub>**, qui correspond au **parc de chalets de loisirs du domaine du Hulobiet**,
- **UB<sub>e</sub>**, qui correspond à **la zone d'équipements publics** liés à la salle des fêtes et au stade de football.

### **ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Sont interdits dans toute la zone:**

- Les activités industrielles,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et toute gravière, affouillements et exhaussement du sol,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- **Hormis en UB<sub>L</sub>**, les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

#### **1.2. Sont interdits dans le secteur UB<sub>L</sub> :**

Toute occupation et utilisation des sols non liées au parc de chalets d'habitat de loisirs non permanent du domaine du Hulobiets.

#### **1.3. Sont interdits dans le secteur UB<sub>e</sub> :**

Toute occupation et utilisation du sol hormis celles destinées à la construction de nouveaux équipements publics ou à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics existants.

### **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1. Rappels**

1. En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas prévus à l'article R.421-12 du même code.

2. **Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.
3. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

## **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans affectés à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, hormis les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB.1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants, classés ou non et les activités artisanales ne devant entraîner aucune aggravation des nuisances ou dangers pour les constructions environnantes, à usage d'habitation, de commerce ou de service,
- Les créations ou extensions ou mises aux normes d'établissements classés, nécessaires au fonctionnement du quartier et n'entraînant aucune gêne pour le voisinage.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

## **1.2. Dans le secteur UB1 :**

Toute occupation et utilisation des sols liées au parc de chalets du domaine du Hulobiets, y compris des nouvelles constructions à **usage d'habitat de loisirs non permanent**, sous réserve de respecter et de s'insérer dans l'environnement existant, notamment en termes de matériaux et de typologie.

## **1.3. Dans le secteur UBe :**

- Les installations et constructions à usage d'équipements publics ou nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs, à l'exception de toute autre occupation.

---

**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES  
OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

**3.1. Voirie**

Les voies nouvelles éventuellement créées s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

**3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

**ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS  
D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Alimentation en eau**

**- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Assainissement**

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

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

**- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**4.3. Autres réseaux :**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

**4.4. Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, ou dans l'alignement moyen des deux constructions voisines.

- 6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- pour les annexes (garages, abris de jardin, etc...),
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble.
  - pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
  - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.
  - lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

**7.1.** Sur toute la longueur des limite séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'éégout de la toiture de la construction projetée, sans être inférieure à **3 mètres**.

**7.2.** Toutefois des implantations en limite seront possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement pour des bâtiments d'une hauteur à l'éégout inférieure à 3,5 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, des implantations en limites seront possibles pour des bâtiments de hauteur en tout point, en limite, inférieure à 3 mètres.

**7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues sont possibles :**

- lorsque le projet de construction doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,

- **Dans la rue des "Vieilles Forges"**, pour les terrains qui présentent un fort dénivelé par rapport à la route, des implantations en limite seront possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à **4 mètres**. Cette hauteur sera calculée au niveau de la route.  
Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, des implantations en limites seront également possibles pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à **4 mètres**. Cette hauteur sera calculée au niveau de la route.
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**De plus, dans tous les cas :**

- Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

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

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7,5 mètres**, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.
- 10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
  - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère

**Sont interdits:**

- *Toute imitation d'une architecture étrangère à la région,*
- *Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausse brique, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- *Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

**11.2. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.

**11.3. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

**11.4. Toitures :**

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet. La teinte schiste sera privilégiée pour les matériaux de couverture traditionnels.

**Les toitures terrasses** seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazons, plantations,...) seront privilégiés.

**Capteurs solaires et installations techniques**

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **11.5. Façades et pignons :**

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.  
Les enduits seront lisses, à grain fin.

### **11.6. Ouvertures - Menuiseries.**

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

#### **Sont interdits:**

*- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.*

### **11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.**

Les extensions des constructions devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Les règles régissant les constructions principales pourront être imposées.

#### **Sont interdits:**

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,*
- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.*

### **11.8. Clôtures sur rues**

Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Aussi, une attention particulière doit être observée pour ces éléments qui doivent faire entièrement partie de la réflexion sur la construction.

Tout mur ancien faisant partie de l'architecture ou du paysage doit impérativement être conservé.

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

#### **Sont interdits:**

- Les clôtures formées de plaques de ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdite*
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,*
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé.*

### **11.9. Lotissements et groupes d'habitation :**

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations, sauf si un parti architectural différent accepté est défini par des règlements propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

**11.10. Rapport entre l'espace privé et l'espace public :**

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines.

Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...).

L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

**Nota**

L'ensemble de ces prescriptions de l'article UB.11 ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui devront cependant veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles environnantes.

**ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir de normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings de surfaces devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES  
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE III - ZONE UZ**

La zone UZ est une zone réservée aux activités industrielles et artisanales et aux installations à nuisance.

### **ARTICLE UZ.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article UZ.2,
- Les bâtiments agricoles et d'élevage,
- Le changement d'affectation des constructions existantes, dès lors que cette affectation n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

### **ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1. Rappels :**

1. En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas prévus à l'article R.421-12 du même code.
2. Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.
3. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

#### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UZ.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les extensions et modifications des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,

- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêts collectifs.
- La reconstruction des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

### **ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc.

#### **3.1. Voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

#### **3.2. Accès.**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau**

##### **- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

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

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

##### **- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

##### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

#### **4.3. Autres réseaux :**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### **ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à plus de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à plus de 10 mètres de l'axe des autres voies.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout du toit de la construction projetée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 mètres), au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à **5 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 5 mètres, si le mur latéral ne comprend pas de baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

**7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :**

- pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 mètres,
- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**De plus, dans tous les cas :**

- Quelle que soit la distance de recul des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7,5 mètres, soit un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

**Les éléments du patrimoine industriel du site KME seront préservés (modénatures briques,...).**

**11.2. Matériaux - Couleurs**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade doivent avoir une bonne apparence.

Les bâtiments industriels ou artisanaux seront de teintes sombres ou soutenues s'accordant avec les teintes dominantes de l'environnement (gris foncé, brun, bleu foncé,...).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé.

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique et masqués par un rideau de verdure.

**Sont interdits :**

- . *Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)*
- . *Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),*
- . *Tout effet de rayures.*
- . *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.*
- . *Les imitations, par peinture, de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois.*
- . *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*
- . *Les surfaces réfléchissantes.*
- . *Les couvertures et bardages en tôle non peinte,*
- . *Les plaques de ciment ou béton.*

**11.3. Délimitation des lots – Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, elles seront d'un modèle simple et léger (finement grillagée et de couleur sombre), dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Leur hauteur est limitée à 2,00m de haut.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

**Sont interdits:**

- *les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activité pratiquée. Celle-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés*
- *les murs bahut supérieurs à 60 cm.*
- *Les clôtures préfabriquées formées de plaques de ciment ou béton.*

**ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées ou plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE UZ.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.



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

**Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Fromelennes, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et à long terme.

**CHAPITRE I - ZONE 1AU**

Cette zone comprend les terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales.

**Elle est urbanisable immédiatement**, dans le respect des dispositions réglementaires ci-après et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du P.L.U.) auxquelles on se réfèrera.

**ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités industrielles,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et toute gravière, affouillements et exhaussement du sol,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

**ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES**  
**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Rappels**

1. Les clôtures, en l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

## Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat 1AU

2. Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, **les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**.
3. En application de l'article **R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Conformément à l'article **L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme**, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
5. Dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement, le pétitionnaire devra prendre les précautions particulières qui s'imposent dans les phases de conception et de réalisation de son projet, de façon à assurer la résistance à cet aléa (cf. fiche de recommandations annexée au rapport de présentation du P.L.U. - pièce n°1).

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :**

Sous réserve de la programmation des équipements nécessaires à l'opération concernée, au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- Les immeubles collectifs n'excédant pas six logements, et s'intégrant dans un schéma d'organisation de la zone,
- Les commerces, les bureaux et les services si leur création :
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes.
- Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création,
  - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus,
  - ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),

## Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat 1AU

- La reconstruction l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans affectés à la même destination, dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les abris de jardin n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et dépendant d'une habitation existante,
- Les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les exhaussements et les affouillements des sols, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, etc.).
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voirie**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Leur longueur est limitée à 50 mètres, zone de retournement non comprise

#### **3.2. Accès.**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**ARTICLE 1AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX  
PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Alimentation en eau**

**- Eau potable :**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**- Eau à usage non domestique :**

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Assainissement**

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

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

**- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :**

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement aux réseaux publics.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, **toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales** favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**4.3. Autres réseaux :**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains, sauf impératif technique à justifier.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Sauf impossibilité technique à justifier, tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les annexes (garages, abris de jardin, etc...),
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble
- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.
- lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

**7.4.** Sur toute la longueur des limite séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'éégout de la toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

**7.5.** Toutefois des implantations en limite seront possibles dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement pour des bâtiments d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,5 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, des implantations en limites seront possibles pour des bâtiments de hauteur en tout point, en limite, inférieure à 3 mètres.

**7.6. Toutefois, des implantations autres que celles prévues sont possibles :**

- lorsque le projet de construction doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité ou à l'optimisation de la conception bioclimatique de la construction,
- et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère**, soit deux étages droits au-dessus du rez-de-chaussée.
- 10.3.** Toutefois, dans le cas **d'un alignement de rue**, la hauteur des constructions devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant,
- 10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les constructions à usage d'équipements publics.

**ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère

**Sont interdits:**

- *Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,*
- *Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,*
- *Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,*
- *L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.*

**11.2. Volumes des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

**11.3. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

**11.4. Couvertures .**

La couverture des constructions, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins si ces derniers sont destinés à perdurer.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre n'est pas autorisée.

## Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat 1AU

**Les toitures terrasses** seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment.

### **11.5. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **Sont interdits:**

- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur).*
- *L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.*

### **11.6. Ouvertures - Menuiseries.**

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par le dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

#### **Sont interdits:**

- *La pose de volets roulants à caisson proéminent,*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

### **11.7. Extension des constructions - Garages et annexes.**

**Les extensions des constructions** devront s'intégrer tant par leur forme que par la nature des matériaux aux bâtiments existants, notamment en ce qui concerne les volumes, les couvertures, les pentes de toiture.

Elles devront, dans la mesure du possible, être réalisées avec les mêmes matériaux que la couverture.

**Sont interdits:**

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions en tôle ou en matière synthétique ou de tout matériau de caractère précaire.

**11.8. Clôtures :**

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Une haie vive seule de type charmille pourra faire office de clôture.

**Sont interdits:**

- Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment.

**ARTICLE 1AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne):

**- Constructions à usage d'habitation :**

- . Deux places de stationnement ou de garage par habitation individuelle ;

**- Autres constructions :**

- . Le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu de l'importance et de la localisation de la construction et de la nature de l'activité qui pourrait y être exercée.

**ARTICLE 1AU.13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés, à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES  
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **CHAPITRE I - ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation principale d'habitat, à long terme et donc **fermée à l'urbanisation**.  
Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone 2AU, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable, pour reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible.

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

**Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU.2

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les travaux de d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, sans changement de destination, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz.

### **ARTICLE 2AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf article 1AU3.

### **ARTICLE 2AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Cf article 1AU4.

### **ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cf article 1AU5.

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

Cf article 1AU6.

**ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Cf article 1AU7.

**ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cf article 1AU8.

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cf article 1AU9.

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cf article 1AU10.

**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf article 1AU11.

**ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cf article 1AU12.

**ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Cf article 1AU13.

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

Cf article 1AU14.

**ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

-----

Cette zone comprend les terres agricoles de FROMELENNES, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend :

- **un secteur Ah**, délimitant des secteurs bâtis isolés non agricoles et pour lesquels des **extensions** limitées sont permises conformément à **l'article L.123-5-14° du C.U.**
- **un secteur Ap** correspondant aux secteurs agricoles intégrés dans des zones à forte sensibilité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle de Givet...),
- **un secteur Aph**, correspondant aux deux précédents secteurs.

À ce jour, la RD 949 est portée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres par arrêté préfectoral n°2010-199 du 5 mai 2010 (cf. Documents Annexes - Pièces n°5A et 5E du dossier). À ce titre, des secteurs d'isolement acoustique sont instaurés de part et d'autre de cette voie.

L'arrêté préfectoral susvisé prévoit des mesures relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

### **ARTICLE A. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Rappel**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **1.2. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions non agricoles, à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

#### **1.3. Dans le secteur Ap et Aph :**

- Toutes utilisations des sols, y compris agricole, susceptibles d'impacter défavorablement les sites naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle de Givet...).

---

## **ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Rappels.**

- 1** Les clôtures sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 2** Les murs sont **dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
- 3** Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (*article L.414-4 du code de l'environnement*).

### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions, hormis dans le secteur Ap et Aph :**

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées aux exploitations agricoles,
- Les extensions et les modifications des bâtiments existants sans changement de vocation, si elles sont liées aux exploitations agricoles,
- La reconstruction des bâtiments, liés aux exploitations agricoles, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m de la zone urbaine U et des zones à urbaniser AU,
- Les extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage ou lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances,
- Les constructions à usage d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : implantation de canalisations de transport de gaz,...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

### **Dans le secteur Ah :**

Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, non agricoles, y compris leurs extensions limitées ainsi que leur démolition et leur reconstruction, et dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires.

---

**ARTICLE A. 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

**ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX  
PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par noues, canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

**ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes.

**6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :  
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,  
- pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée sans être inférieure à 5 mètres.
- 7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont autorisées :**
- lorsque le bâtiment projeté doit s'adosser à une construction existante en bon état, elle-même implantée en limite,
  - pour les annexes dépendant d'habitations existantes liées à une exploitation agricole et d'une hauteur inférieure à 4 mètres à l'égout de toiture,
  - pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes.
- 7.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :**
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
  - pour les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Rappel :** la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.
- 10.2.** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés à mi-pente ou dans les fonds de vallée.

Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais.

### **11.3. Toitures.**

Les toitures seront de teintes sombres, de tons schiste ou brun.

#### **Sont interdits :**

*\* Pour les bâtiments à usage de commerce et de bureaux, y compris les adjonctions:*

- *la tôle, quelles que soient sa forme et ses colorations,*

*\* Pour les autres bâtiments :*

- *les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.*

### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les façades des bâtiments agricoles seront d'un ton soutenu et sombre s'accordant avec leur environnement.

Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

#### **Sont interdits dans toute la zone :**

- *Les imitations de matériaux naturels, par peinture, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,*
- *L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...*
- *Les bardages en tôle ondulée,*
- *Les couleurs violentes ou réfléchissantes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).*

### **11.5. Clôtures sur voie publique.**

Si elles sont réalisées, elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

#### **Sont interdites dans toute la zone :**

- *Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...*
- *Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.*

## **ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le domaine privé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A.13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les bâtiments à usage agricole seront accompagnés de plantations.

Les haies existantes devront être préservées ou remplacées en préservant leur caractère de haie champêtre.

**ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Cette zone comprend les terrains de Fromelennes, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- **un secteur Nh**, englobant **des constructions existantes à l'écart de la zone urbaine U** et au cœur de la zone naturelle et forestière N, partiellement desservies par les réseaux,
- **un secteur Ne**, à l'arrière de la zone urbaine d'équipements publics, destinée à accueillir des équipements publics compatibles avec le caractère naturel inondable de ce secteur,
- **un secteur Nb**, correspondant au secteur touristique des **Grottes de Nichet**.

Une partie de la zone N est enfin englobée dans la Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) du plateau ardennais (site Natura 2000).

### **ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 du code de l'urbanisme,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateurs d'électricité).

**ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Rappels**

1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).
3. Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (*article L.414-4 du code de l'environnement*).

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être autorisées sous conditions :**

**a) Dans toute la zone N:**

- Les constructions liées à la gestion forestière ou à la chasse,
- Les annexes liées aux constructions existantes,
- Les constructions à usage d'équipements publics, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : implantation de canalisations de transport de gaz, lignes électriques, captage d'eau potable, etc.).

**b) Dans le secteur Nh uniquement :**

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants sans changement de vocation,
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures,
- Les annexes liées aux constructions existantes,
- La reconstruction des bâtiments détruits, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite.

**c) Dans le secteur Ne :**

- Toute installation, aménagement et construction publics compatibles avec le caractère inondable des terrains et sous réserve de ne pas aggraver les risques pour les biens et les personnes.

**d) Dans le secteur Nb :**

- Toute installation, aménagement et construction nécessaires à l'exploitation du site touristique des Grottes de Nichet, sous réserve de la préservation des sites.

**ARTICLE N. 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES  
OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute voie en impasse doit permettre le demi-tour, sauf si elle est destinée à être prolongée rapidement.

**ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS  
D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et assainissement des constructions autorisées seront réalisées conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, et à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques de réalisation.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie minimale est suffisante, et si le dispositif est conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes.

**6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics autorisées à l'article N2.

**ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SÉPARATIVES**

**7.1.** La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60m) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée sans être inférieure à 5 mètres.

**7.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics autorisées à l'article N2.

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

Article non réglementé

**ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

A cet effet, les constructions devront être de couleur sombre s'accordant avec l'environnement.

Les matériaux de couverture seront de ton schiste. Les bardages bois seront utilisés à chaque fois que cela est possible.

Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.

**ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le domaine privé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N.13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Les haies existantes devront être préservées ou remplacées en préservant leur caractère de haie champêtre.

**ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE VI - ANNEXES

---

### **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

---

Les textes suivants en vigueur à ce jour, constituent le cadre législatif et règlementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme relatif aux permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007).
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004, modifié en dernier lieu par le décret 2008-484 du 22 mai 2008 (version consolidé le 25 mai 2008), qui définit les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

### **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

#### **Article R.121-14 du Code de l'Urbanisme :**

*Modifié par Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010 - art. 2*

I. - Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 5° Les schémas de cohérence territoriale
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.

II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
- c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

**Article L.414-4 du Code de l'Environnement :**

*Modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 125 et 235*

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Evaluation des incidences Natura 2000" :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. - Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués dans les conditions définies par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. - Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. - Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. - Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. - L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. - Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. - L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

## LEXIQUE

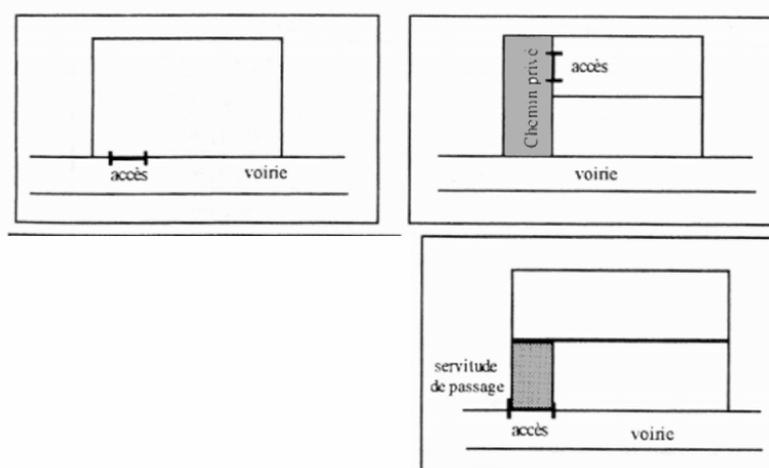
### **Aabri de jardin**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès**

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

C'est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



### **Acrotère**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### **Alignement**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

### **Annexes**

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

### **Baie**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture. (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées.

## **Bardage**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

## **Camping Caravaning**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.

A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## **Construction annexe**

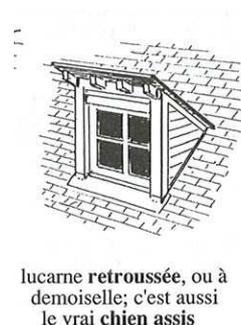
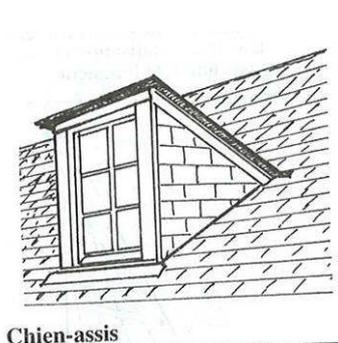
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

## **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## **Chien-assis ou lucarne rampante**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



## **Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ;etc.

## **Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

## Construction principale

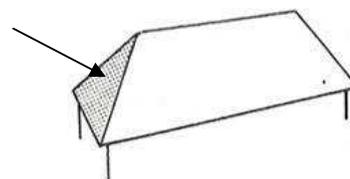
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

## Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

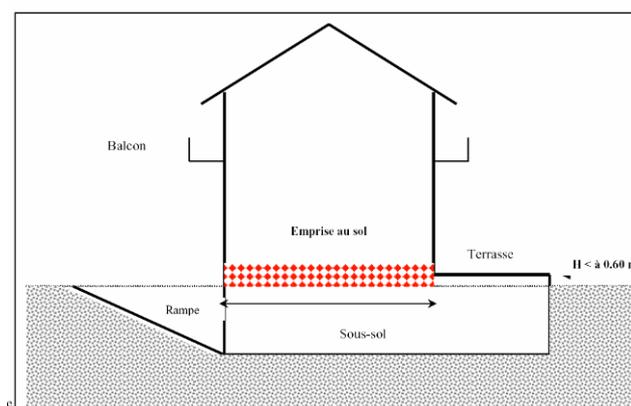


## Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



## Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

### **Équipements techniques**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

### **Équipement d'intérêt collectif**

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

### **Extension**

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

### **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

### **Façades**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

### **Habitat collectif**

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

### **Habitat individuel**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

### **Habitat Intermédiaire**

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

### **Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

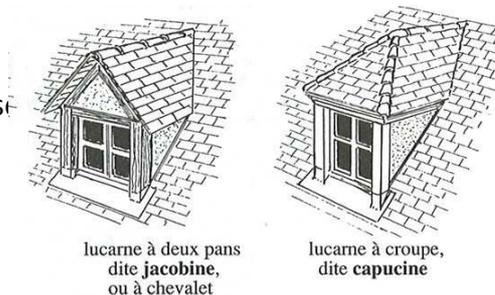
Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. *alignement*).

On distingue :

- ☒ les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- ☒ les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

### **Lucarne**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une vue directe.



Source : Dicobat 1992

### **Marge de Recul**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

### **Mitre/mitron**

Ouvrage de rétrécissement et de couronnement du sommet d'un conduit de fumée, destiné à limiter l'entrée de la pluie et du vent dans le conduit.

### **Modénatures**

Traitement ornemental de certains éléments d'un édifice pour en exprimer la plastique : la modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief (moultures) ou répétitif (bossage).

### **Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

### **Niveau**

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

### **Niveau droit**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

### **Opérations d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur.

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Ouvrages en saillie**

Balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### **Pièces principales ou secondaires :**

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

### **Plancher**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

### **Pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- ☐ son revêtement est perméable ;
- ☐ sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Rampe :** Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## **Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## **Saillie**

Éléments d'architecture, corps d'ouvrage, qui est en avant de l'alignement d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, contreforts sont des saillies.

## **Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- ☒ d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- ☒ d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification.

Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

## **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## **Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## **Terrain d'assiette**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

## **Toiture terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toitures dans l'application du présent règlement.

## **Trumeau**

Pan de mur situé entre deux baies. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

## **Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## **Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

### **Voie ouverte au public**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

### **Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

### **Voie privée**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).