

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PHALEMPIN**  
ACTIVE PAR NATURE

## 4.2.1. REGLEMENT : LIVRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

JUIN 2019



**ARRET PROJET**

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date :

## Contenu

|  |    |
|--|----|
| PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....   | 3  |
| CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....  | 5  |
| PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET<br>REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....                     | 6  |
| Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) .....  | 6  |
| Les règles générales de l'urbanisme : les articles dits «d'ordre public».....  | 6  |
| La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2) .....  | 6  |
| La conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Article R.111-4<br>).....   | 6  |
| Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26) .....   | 6  |
| Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27).....   | 6  |
| La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15).....   | 7  |
| L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme .....  | 7  |
| L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement<br>réciproque .....   | 8  |
| Établissements Recevant du Public.....   | 8  |
| Loi sur l'Eau .....  | 8  |
| Entretien des cours d'eau non domaniaux.....   | 8  |
| Adaptations mineures et ajustements .....  | 9  |
| Se conjuguent avec les dispositions du plan local d'urbanisme, périmètres visés aux<br>articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme..... | 10 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE<br>DES SOLS .....   | 11 |
| Dispositions Générales .....   | 11 |
| Dispositions particulières .....   | 15 |
| Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code<br>de l'Urbanisme .....                                   | 15 |
| Bâtiments pouvant changer de destination .....   | 15 |
| Éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19<br>du Code de l'Urbanisme).....                         | 15 |
| Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire .....  | 16 |
| Dispositions particulières liées au risque inondation.....   | 16 |
| Aire d'alimentation du captage grenelle.....   | 16 |

|   |    |
|---|----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... | 20 |
| Volumétrie et implantation des constructions .....  | 20 |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                      | 21 |
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....                          | 27 |
| Conditions d'accès à une unité foncière constructible .....                               | 27 |
| Conditions de desserte pour la collecte des déchets.....                                  | 27 |

## PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est composé :

- du **Rapport de Présentation** : "Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur." Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.
- du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**: "Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, illustrées par des cartes."
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : "Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Les projets doivent être compatibles avec les orientations générales et particulières définies.

- du **Règlement** : "Il comprend des documents graphiques qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ainsi qu'un document écrit qui fixe les règles et les servitudes applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les documents graphiques peuvent également édicter des règles ou des servitudes, dont la nature est précisée en légende, en complément ou en substitution de la règle écrite. L'ensemble de ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire. Elles définissent, en fonction des circonstances locales, l'implantation, les dimensions, l'aspect des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant."

Les projets doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

- des **Annexes** : "Elles comportent les Servitudes d'Utilité Publique (comme le Plan de Prévention des Risques Naturels) qui affectent les occupations et les utilisations des sols ainsi que d'autres documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols."

Les projets doivent être conformes aux prescriptions des Servitudes d'Utilité Publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera des règles communes et particulières relatives à :

## **1 L'affectation des sols et la destination des constructions**

1.1 *Destinations et sous-destinations*

1.2 *Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités*

## **2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.4 *Stationnement*

## **3. Les équipements et réseaux**

3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées*

3.2 *Desserte par les réseaux*

Pour connaître l'ensemble des contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le présent règlement ainsi que les autres documents graphiques et littéraires composant le PLU (*voir chapitre précédent «Présentation du PLU»*).

D'autre part, il est recommandé de contacter, en amont de la conception des projets, le service instructeur de la commune pour connaître :

- l'ensemble des contraintes pouvant affecter le terrain ;
- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux ;
- les pièces à joindre à la demande ;
- d'éventuelles autres formalités.

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les 5 destinations et 20 sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées :

- « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- « habitation » : logement, hébergement ;
- « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

*Se reporter au lexique, en annexe, qui précise ce qu'il faut entendre pour chaque destination et sous-destination.*

Changer de destination consiste à passer d'une destination à l'autre. Les évolutions d'affectation au sein d'une même catégorie ne relèvent pas d'un changement de destination.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal, sous réserve qu'ils représentent 30% au maximum de la surface de plancher globale.

En outre, lorsque qu'une destination est soumise à conditions particulières, elle ne peut être considérée à titre accessoire.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Phalempin. Phalempin disposait d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 28 juin 1992. Celui-ci avait fait l'objet d'une révision générale et d'une transformation en PLU approuvé le 28 janvier 2008.

Par ailleurs, certaines opérations peuvent être concernées par plusieurs législations, indépendantes les unes des autres. Le principe de l'indépendance des législations implique qu'une autorisation accordée au titre d'une autre législation ne vaut pas autorisation au titre d'une autre.

Certaines opérations devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme pourront ainsi être soumises à l'accomplissement, selon les cas, de formalités préalables ou concomitantes :

- déclaration ou autorisation au titre du Code Forestier (notamment défrichement, coupe et abattage d'arbres...);
- déclaration ou autorisation au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau, ICPE, Enseignes / pré-enseigne...);
- déclaration ou autorisation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (établissement recevant du public : sécurité / accessibilité...);
- déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet au titre du Code de l'Expropriation ;
- autorisation «unité touristique nouvelle» (UTN) au titre du Code de l'Urbanisme ;
- autorisation d'occupation du domaine public ;
- autorisation des gestionnaires de voiries ;
- ...

Pour mémoire, doivent également être pris en compte :

- les droits des tiers ou des particuliers tels qu'issus du **Code Civil** ;
- les obligations issues du **Code la Construction et de l'Habitation**.

**Les règles du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.**

# **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

## **Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

Les servitudes d'utilité publique affectant la commune sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. La liste de ces servitudes d'utilité publiques figure en annexe, celles-ci sont reportées sur les documents graphiques.

Notamment, les dispositions du présent règlement sont applicables sous réserve du Plan de Prévention des Risques Naturels Ruissellement - Wahagnies Ostricourt approuvé par Arrêté préfectoral du 31/07/2013.

## **Les règles générales de l'urbanisme : les articles dits «d'ordre public»**

Les articles dits d'ordre public du Code de l'Urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

### **La salubrité et sécurité publique (Article R.111-2)**

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

### **La conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Article R.111-4 )**

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

Certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie des risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

En outre, certaines zones peuvent faire l'objet de dispositions particulières : il s'agit de zones dites de «présomption de prescription archéologique»; elles sont définies au niveau communal, par arrêté préfectoral.

### **Le respect des préoccupations d'environnement (Article R.111-26)**

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

### **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Article R.111-27)**

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

### **La reconstruction à l'identique après sinistre (Article L.111-15)**

Demeure également applicable à l'ensemble du territoire l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

Le PLU y ajoute les conditions suivantes:

- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre ;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre ;
- des modifications à la marge seront autorisées si elles conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone.

### **L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Sur les secteurs ayant fait l'objet d'une étude soumise à l'avis des gestionnaires de voies concernées,** les règles «dérogatoires» sont reportées au document graphique en tant que «marge de recul».

De plus, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul ci-dessus, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

## **L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime : Principe d'éloignement réciproque**

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

## **Établissements Recevant du Public**

Les travaux concernant la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public (ERP) doivent être réalisés conformément aux modalités prévues aux articles L.111-8 et R.111-19-13 à R.111-19-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **Loi sur l'Eau**

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect (prélèvements, rejets, modification...) sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...), doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

## **Entretien des cours d'eau non domaniaux**

En application de l'article 215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage ayant une largeur de 6 mètres doit obligatoirement être prévue le long des hauts de berges des cours des cours d'eau non domaniaux (rive droite comme en rive gauche). Celle-ci est destinée au passage des engins mécaniques et à recevoir les produits de faucardement et de dévasement.

## **Adaptations mineures et ajustements**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L.152-3), et limitées à 10% maximum des règles.

Le pétitionnaire devra justifier les motifs de l'ajustement demandé. Il pourra ne pas être donné suite, en particulier si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

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

Doivent être considérés comme bâtiments existant ceux dont la totalité de la poutraison est toujours en place.

Peuvent être autorisées des constructions et ouvrages d'intérêt public de nature telle que les dispositions du présent règlement seraient inadaptées à leur cas.

## **Se conjuguent avec les dispositions du plan local d'urbanisme, périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme**

### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

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

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### **Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

## Dispositions Générales

Le règlement de PLU de Phalempin délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de la dite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Sur les documents graphiques «Plan de zonage» figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- les marges de recul - lesquelles se substituent à la règle écrite ;
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle ;
- les éléments de Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les aires d'alimentation des captages
- les constructions identifiées au titre de «patrimoine bâti intéressant».

## Les zones urbaines sont dites «zones U»

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La zone U comporte 5 secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières:

- **Zone UA** : elle correspond au centre bourg de moyenne densité à vocation mixte ;
- **Zone UB** : elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte ;
- **Zone UC** : elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte ;
- **Zone UE** : elle correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de services ;  
La zone UE comporte un sous-secteur UEr correspondant à l'activité d'IMERYS.
- **Zone US** : elle correspond à une zone urbaine à vocation de services directement liés aux installations sportives, socio-éducatives et de loisirs.

### Les zones à urbaniser sont dites «zones AU»

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»*

Les zones AU du PLU sont classées en deux catégories :

- **la zone 1AU** correspond aux secteurs à caractère naturel, urbanisable à court ou moyen terme ;
- **la zone 2AU** correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un ajustement du PLU, suite à la réalisation préalable des équipements publics nécessaires.

Les zones AU sont divisées en sous-secteurs selon le tissu urbain que l'on souhaite y voir se développer. Les indices renvoient au règlement de la zone urbaine U correspondant : par exemple 1AUc = UC.

Les OAP par secteur précisent les cas où l'urbanisation ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble (permis d'aménagement, permis groupé, AFU, ZAC,...) portant sur tout ou partie du secteur considéré en fonction de sa superficie.

### Les zones agricoles sont dites «zones A»

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles.

Dans ces secteurs, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics.

Sont également identifiés, en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N»

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques.

Elle correspond au massif boisé de la forêt domaniale de Phalempin et à ses lisières, comportant des constructions rurales.

Un **secteur «Nr»** identifie la zone naturelle dans laquelle sont autorisées les constructions et aménagements en lien avec l'activité d'IMERYS.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Les emplacements réservés «ER»

Le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts nécessaire aux continuités écologiques. Ils sont reportés sur le document graphique et listés en annexe.

Le règlement peut également délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Il s'agit des emplacements réservés pour le logement (ERL).

### Les marges de recul

Elles se substituent à la règle écrite : les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Terrains cultivés (Jardins Familiaux)

Sur les terrains cultivés repris au plan ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

### Espace boisé classé (EBC)

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichage. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.

#### Secteur de Parc (SP)

Ces secteurs correspondent à des secteurs de parc. Ils sont soumis à un régime juridique particulier, précisé au règlement. La constructibilité permise y est limitée, avec des prescriptions de protection.

#### Parcs et Jardins (SPP)

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

## Dispositions particulières

### Les éléments de la «Trame Verte et Bleue» (TVB) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles mais aussi dans les zones urbaines et à urbaniser, une sur-trame dite «**Trame Verte et Bleue**» permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les éléments repérés au titre de la Trame Verte et Bleue sont reportés sur l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ainsi que sur le plan de zonage.

### Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis. L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert. Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous :

- Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs) ;
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdit ;
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

### Éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux et coloris des façades, techniques de mises en œuvre.

Cependant, d'autres matériaux (ex : bardage de type zinc, (naturel ou coloré) ou trespas...) sont tolérés, notamment pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur, sous réserve de s'intégrer à l'architecture locale. Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Préservation / valorisation du patrimoine bâti» est également définie et traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des constructions ou sites repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

#### Dispositions particulières liées aux voies de circulation ferroviaire

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

#### Dispositions particulières liées au risque inondation

Dans les secteurs concernés par des « zones inondées constatées » repérés au plan, afin d'assurer la sécurité des occupants et des biens, sont seuls autorisés :

- l'imperméabilisation du sol dans une limite de 20% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur identifié à risque ;
- si l'imperméabilisation du sol est déjà égale ou supérieure à 20%, ne sont autorisés que les travaux et installations qui diminuent ou sont sans effet sur l'imperméabilisation ;
- les changements de destination à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue dans le bâtiment ;
- y sont interdits : les caves et sous-sol
- pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel ; le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

Quand une unité foncière n'est pas concernée en totalité par ce secteur « secteurs concernés par des zones inondées constatées », ces règles ne s'appliquent que dans la ou les parties de l'unité foncière concernées.

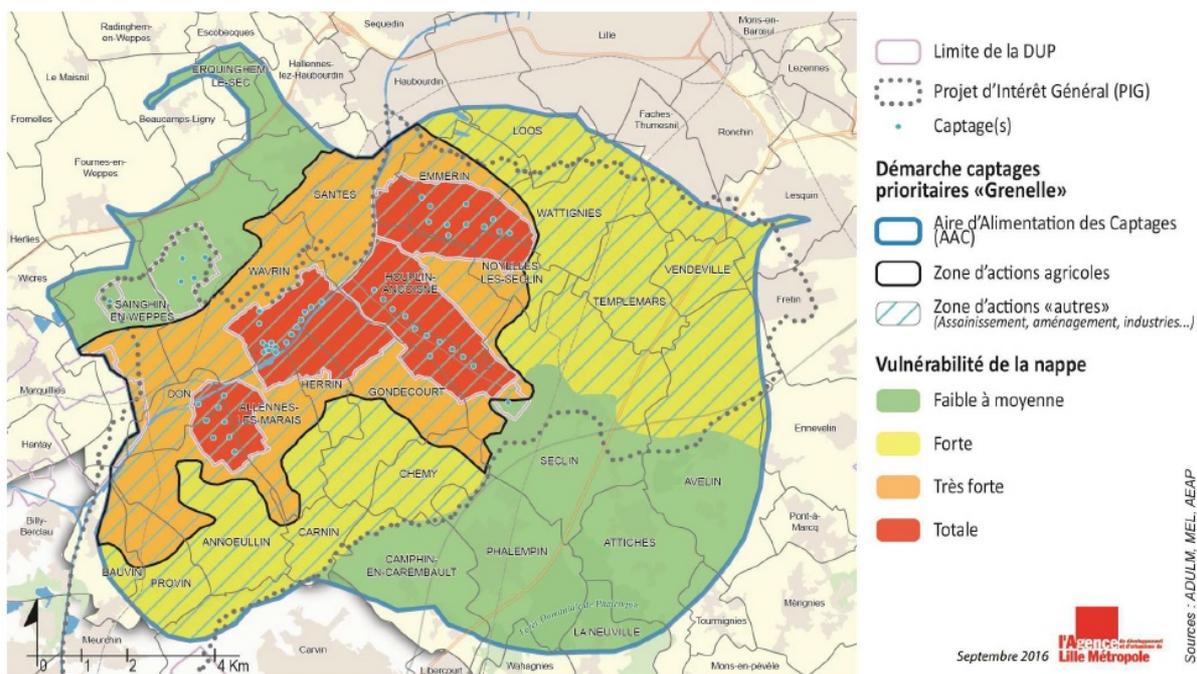
#### Aire d'alimentation du captage grenelle

Les dispositions destinées à protéger l'aire d'alimentation des captages Grenelle s'appliquent dans les secteurs « AAC » repérés au plan.

Il existe trois niveaux de vulnérabilité de la nappe faisant chacun l'objet de dispositions particulières :

- vulnérabilité totale et très forte.
- vulnérabilité forte.
- vulnérabilité moyenne et faible.

## DÉMARCHE GRENELLE DU SUD DE LILLE - LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D'ACTIONS



*Extrait SCOT Lille Métropole*

La commune de **PHALEMPIN** est concernée de façon réduite par la zone de vulnérabilité forte, au nord-ouest de la commune. Le reste de la commune est en vulnérabilité moyenne et faible, à l'exception d'une zone au sud de la commune située hors périmètre.

### Dans les secteurs de vulnérabilité forte **AAC2**

↪ En zone A et N

- Sont autorisées sous conditions les occupations des sols suivantes:
  - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC), à l'exception des ouvrages publics d'assainissement et d'eau potable, si elles font l'objet d'un emplacement réservé inscrit au plan local d'urbanisme,
  - les ouvrages publics d'assainissement : · s'il s'agit d'une remise en état en cas de dysfonctionnements, ou d'une reconfiguration ou un déplacement pour optimiser leur fonctionnement et éventuellement améliorer leur état général.
  - La création de nouvelles infrastructures routières, si elles permettent la desserte des zones existantes et sous réserve qu'elles répondent aux hautes performances environnementales : ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, .....
  - les constructions nouvelles des exploitations agricoles, si elles sont situées à moins de 100m du bâtiment principal de l'exploitation,
  - Les extensions des bâtiments agricoles existants à l'approbation du PLU et nécessaires à la mise en conformité des bâtiments avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental ou avec celles du code de l'environnement relatives aux ICPE,

- Si elles ne sont pas nécessaires auxdits travaux de conformité, les extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à l'approbation du PLU,
- Pour les bâtiments d'élevage, si l'étanchéité du sol est contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement, si les déjections animales sont collectées et stockées dans des ouvrages étanches contrôlés périodiquement, et de capacité suffisante,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ou de fumier s'il est effectué sur une aire étanche avec dispositif de collecte des jus,
- Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides, s'il se fait soit sur un bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite soit sur aire étanche,
- Le stockage des produits phytosanitaires s'il est réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée et si les emballages ou contenants vides de ces produits sont ramassés et éliminés de façon réglementaire.

L'étanchéité des dispositifs cités ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement.

Les abreuvoirs ou abris destinés au bétail seront implantés le plus loin possible des captages.

- Pour toutes les occupations des sols autorisées:
  - Les aménagements et constructions ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines,
  - L'ensemble des eaux pluviales issues des zones non imperméabilisées et celles des toitures et terrasses des bâtiments soit infiltré,
  - En cas d'impossibilité pédologique justifiée, il est demandé que
    - soit mise en œuvre une rétention des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées et un rejet à débit limité au milieu naturel ou au réseau d'assainissement en dernier recours,
    - Soit prévu des dispositifs permettant la rétention de matières polluantes avant infiltration des eaux provenant des zones imperméabilisées. Ces dispositifs sont réalisés et entretenus de manière à prévenir toute dégradation des eaux,
  - La gestion des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées à l'exclusion de celles provenant des toitures et des terrasses doit permettre la rétention des matières polluantes avant restitution afin d'éviter sur une même unité foncière le ruissellement des eaux potentiellement polluées issues des zones imperméabilisées vers les zones non imperméabilisées.

#### ↳ En zone U

Pour les occupations du sol autorisées en zone U, les emprises au sol définies aux dispositions particulières des zones ne peuvent excéder 60% de l'unité foncière,

Pour toutes les occupations des sols autorisées :

- Les aménagements et constructions ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines,
- Les fondations des constructions ou installations et leur mode de réalisation ne constituent pas de barrières hydrauliques,
- L'ensemble des eaux pluviales issues des zones non imperméabilisées et celles des toitures et terrasses des bâtiments soit infiltré,
- En cas d'impossibilité pédologique justifiée, il est demandé que soit mise en œuvre une rétention des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées et un rejet à débit limité au milieu naturel ou au réseau d'assainissement en dernier recours,
- Soit prévu des dispositifs permettant la rétention de matières polluantes avant infiltration des eaux provenant des zones imperméabilisées. Ces dispositifs sont réalisés et entretenus de manière à prévenir toute dégradation des eaux,
- La gestion des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées à l'exclusion de celles provenant des toitures et des terrasses doit permettre la rétention des matières polluantes avant restitution afin d'éviter sur une même unité foncière le ruissellement des eaux potentiellement polluées issues des zones imperméabilisées vers les zones non imperméabilisées.

Le renouvellement des infrastructures doit intégrer de hautes performances environnementales à savoir : ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, voire infiltration après dépollution...

#### Dans les secteurs de vulnérabilité moyenne et faible **AAC3**

Les dispositions du règlement de droit commun s'appliquent.

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

## Volumétrie et implantation des constructions

### Emprise au sol

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

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

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

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

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

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

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

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée au règlement. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

### Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction. En cas de terrain en pente, cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

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

- l'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité ;

- les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants ;
- lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment ;
- les éléments de décors architecturaux ;
- les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Principes généraux**

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

Le pétitionnaire se référera également, utilement, aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives, en fonction des projets, à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations.

#### Ouvrages en saillie ou bordure du domaine public

Tous ouvrages, de quelque nature que ce soit, situés en avancée sur le domaine public, sont soumis à autorisation préalable.

#### Isolation thermique par l'extérieur

Dans le cas de réhabilitation visant à la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, l'occupation du domaine public pourra être autorisée sous réserve d'un dispositif sans ancrage au sol; sous réserve que cette dernière soit jugée pertinente au regard du mode constructif de l'immeuble et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Le projet pourra être refusé pour tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de voirie : largeur des trottoirs, sécurité...

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, la largeur maximale de la saillie sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 4 mètres.

#### Enseignes et devantures commerciales

Les devantures commerciales, situées en rez-de-chaussée des immeubles, y compris les enseignes situées dans le plan de la façade, ne devront en aucun cas dépasser le niveau du plancher du 1er étage. La composition des devantures commerciales et enseignes devra impérativement respecter le parcellaire existant.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Le nombre d'enseignes par devanture est fixé à une dans le plan de la façade et une enseigne drapeau.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celles-ci est prise à partir du nu des murs de façades.

Les saillies, ci-après indiquées, ne pourront être autorisées qu'à l'intérieur de la zone piétonne ou le long des voies publiques présentant un trottoir d'une largeur minimum de 1 m.

- Socle de devanture : 0,20m ;
- Devantures : 0,18m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m : 0,30m.

Les enseignes drapeaux présenteront des mesures maximales de 0,90m en hauteur et 0,50m en largeur et seront situées à une hauteur de 3,50m à 4,50m par rapport au sol du domaine public.

### Marquises et bâches

Les marquises et auvents fixes sont interdits.

Les protections solaires devront obligatoirement être mobiles.

L'avancée des bâches ou bannes ne sera pas supérieure à 2,00 m du nu extérieur de la façade; aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne sera à moins de 2,20 m au-dessus du sol.

Dans les rues présentant un trottoir, les parties les plus en saillie seront à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les lambrequins présenteront une retombée maximum de 0,20 m.

### Autres saillies

Les ouvrages suivants ne pourront être autorisés que dans les portions de voies ayant plus de 6 mètres de largeur effective et présentant des trottoirs d'une largeur minimum de 1,00 mètre.

La nature et les dimensions maximales des saillies, permises sur le domaine public, sont fixées ci-après, étant précisé que la mesure de celle-ci est prise à partir du nu des murs de façade et qu'aucun ouvrage ne sera en retrait de moins de 0,50 m par rapport au plan vertical passant par l'arête du trottoir.

- Ouvrage de récolte des eaux pluviales : 0,16m ;
- Corniches ou tout autre ouvrage fixe situé à une hauteur supérieure à 2,50m du sol : 0,30m ;
- Balcons ou bow-window situés à une hauteur supérieure à 3,50 m du sol : 0,80m ;
- Dépassées de toiture : 0,50m.

### Marches

Il est interdit d'établir des marches ou tout autre ouvrage sur le domaine public.

### Portes et volets

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public. Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors, doivent se rabattre sur le mur de façade et y être fixés.

## **Choix des matériaux**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...).

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

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

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux, hauteurs des percements, linteaux de briques, modénatures et décors,...) qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial. Le pétitionnaire se référera utilement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Préservation / valorisation du patrimoine bâti» qui traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des bâtiments repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

## **Traitement des éléments techniques et des constructions annexes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Toitures / Façades**

↳ Pour les zones UA, UB et UC :

- les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Elles seront de teinte rouge à brun ou noire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

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

- les façades

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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

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

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

↳ Pour les zones UE et US :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

↳ Pour les zones A et N :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Elles seront de teinte rouge à brun ou noire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

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

- les façades

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les autres constructions :

Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition.

## Clôtures

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

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

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

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

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

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables.

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

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

### **Implantation en bordure de voie**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures implantées le long d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou en retrait de celles-ci doivent, sur une hauteur maximale de deux mètres, être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté de dispositifs à claire voie ;
- de dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre.

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

### **Conditions d'accès à une unité foncière constructible**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par une servitude de passage telle que prévue par le Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à ne pas compromettre la sécurité.

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

### **Conditions de desserte pour la collecte des déchets**

Les points de collecte doivent être situés en bordure du domaine public et accessibles par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. La voie doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée.

Les voies de circulation seront conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte.

Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les conteneurs doit être envisagée.