

## ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel.

La zone U comprend un secteur Ua, qui correspond au centre urbain dense, et un secteur Um qui reprend les cités minières.

Elle comprend également un secteur Uv, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **Rappel :**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone est également concernée par des aléas miniers.

La zone est également concernée par le risque de remontée de nappe.

Elle comprend également un chemin à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

Des éléments de patrimoine sont préservés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme : il s'agit du patrimoine minier : maisons d'ingénieurs et cité du 2.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

### **ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.

#### **Dans le secteur Uv :**

Tout est interdit, hormis les constructions et installations énoncées sous conditions particulières à l'article 2.

*Dans l'ensemble de la zone, pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :*

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

*Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage.

Dans les secteurs situés dans des zones inondées constatées :

Les caves et sous-sols.

#### **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries...
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

#### **Dans le secteur Uv :**

Les constructions et installations liées à la vocation de la zone : aire d'accueil des gens du voyage.

### Dans les secteurs d'aléas miniers

Les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

### Dans les secteurs situés dans des zones inondées constatées :

Les nouvelles constructions devront présenter une rehausse d'au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

### **ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **Accès**

L'accès doit présenter une largeur d'au moins 3 mètres sur toute sa longueur, sans obstacle. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **A. Eau potable :**

- 1) Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 2) Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.

##### **B. Assainissement :**

###### 1) Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.
- b) En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- c) Le raccordement des établissements desservant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire. Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

## 2) Eaux pluviales :

- a) S'agissant des constructions nouvelles, le traitement des eaux pluviales sera préférentiellement traité à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- b) En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :
- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé ;
  - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Principes généraux :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plateforme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 5 mètres de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toiture et saillies qui devront respecter le règlement de voirie.

### **Règles d'implantation :**

#### **Dans le secteur Ua :**

La façade avant de la construction principale doit être implantée à la limite d'emprise de voie.

Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise de voie, la façade avant de la construction principale pourra être implantée avec un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie.

Les extensions de la construction principale ainsi que les autres constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

### **Dans le secteur Um :**

La façade avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait identique à celui de l'une des constructions principales voisines.

Toutefois, en l'absence de constructions sur les parcelles voisines, le mur de la façade avant devra respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

### **Dans le reste de la zone U :**

La façade avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de voie.

Les extensions de la construction principale ainsi que les autres constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger**

- *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*
- *Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.***

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

#### ▪ **Implantation en limite séparative**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de voie ou à l'alignement admis en application de l'article U6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesuré au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

En cas de retrait, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

#### **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Si l'une des constructions a une surface de plancher supérieure à 9m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à une surface de plancher de 20m<sup>2</sup>, la distance minimale autorisée est d'au moins 2 mètres.

Elle est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'une construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone U :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+2+ combles.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.



Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Dans le secteur Ua :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ;

Cette hauteur peut être portée à 15m à l'égout de la toiture pour les autres constructions et pour les constructions d'habitation dans les parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Um :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+1+combles.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

**ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Principes généraux**

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, 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.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme):

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Les murets techniques sont exigés, notamment pour les coffrets EDF et GDF.

Les paraboles devront être intégrées à l'environnement immédiat, et aussi peu visibles que possible du domaine public.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

#### **-Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

#### **En sus, dans le secteur Um :**

Pour les nouvelles constructions, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent la façade est interdite. Les modénatures doivent être conservées.

#### **Toitures (pour l'ensemble de la zone) :**

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux de type ondulés (tôle, plastique, etc.), hormis pour des travaux de réfection ou rénovation. Les tuiles vernies sont interdites.

### **En sus, dans le secteur Um**

Les matériaux utilisés devront être de type tuiles, dans les tons bruns à rouges.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

### **Dispositions particulières pour les annexes (pour l'ensemble de la zone)**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux (abris de jardin en bois par exemple...), sauf en matériaux de type ondulés.

### **Clôtures**

#### **Principes généraux :**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### **Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

#### **Dans la zone U et le secteur Ua :**

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,5 mètre pour la partie pleine.

#### **Dans toute la zone :**

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

#### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

#### **Pour l'ensemble de la zone :**

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Au-delà de cette longueur, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, pourront être constitués soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre.

Toutefois, les clôtures implantées en bordure de voie publique seront d'une hauteur maximale totale de 1,50 mètre dont 0,5 mètre pour la partie pleine hormis les clôtures implantées en bordure d'espace public (espace vert, place...) qui pourront être d'une hauteur maximale totale de 2 mètres. Ces clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

### **Dispositions particulières :**

#### **Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales :**

Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).

#### **Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger**

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

- a) *les modifications et/ou suppressions :*
  - *du rythme entre pleins et vides,*
  - *des dimensions, formes et position des percements,*
  - *de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
  - *des éléments en saillie ou en retrait,*
- b) *la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- c) *l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Dans le secteur Ua :

Il est exigé :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Lorsque le nombre obtenu n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le projet aura pour effet de créer 5 logements et plus et à l'entier inférieur en deçà de ce seuil.

Dans le reste de la zone U :

Il est exigé :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Dans tous les secteurs :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement automobile sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

#### **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

#### **ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE U16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.