



Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

**Commune d'IWUY**



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du : 11 Avril 2017*

Le Maire,  
M. Daniel POTEAU

PLU approuvé le : 08/04/2004  
Modification n°1 approuvée le : 14/05/2008  
Modification n°2 approuvée le : 25/07/2011  
Modification n°3 du PLU prescrite le : 18/05/2016  
enquête publique du : 26/12/2016 au 25/01/2017  
approuvée le : 11 avril 2017

## Règlement de la zone 1AU



## Sommaire

- I. Règlement actuel de la zone 1AU p3
- II. Règlement modifié de la zone 1AU p17

## **I. REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE 1AU**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future.

Elle est divisée en deux secteurs : un secteur 1AUa à vocation habitat et un secteur 1AUb à vocation d'activités.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

#### ARTICLE 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont totalement interdites les occupations et utilisations des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2, et en particulier :**

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre),
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les décharges,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Le camping et le caravaning,
- les constructions à usage agricole,
- la création d'étangs.

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

**Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ; et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de superficie hors – œuvre brute totale,
- Les installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour leur sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
- Les reconstructions après sinistre,
- Les bâtiments publics d'infrastructure,
- Les clôtures,
- Les vérandas dans la mesure où elles se situent accolées à la façade la moins visible de l'espace public.

### **Dans le secteur 1AUa :**

- Les lotissements et opérations groupées comprenant des logements.
- Les immeubles à vocation principale d'habitation pourront comprendre des activités commerciales de bureau ou de service dans la limite maximale d'un tiers de la SHON construite, et dans la mesure où celle ci n'engendre pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et danger.
- Les équipements publics.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

### **Dans le secteur 1AUb :**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels

- établissements dans la zone.
- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
  - Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
  - Les constructions à usage commercial, de bureaux ou de services.
  - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
  - Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détenteur GAZ, équipements téléphoniques).
  - La construction des garages nécessaires aux besoins des habitations existantes.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Accès :*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

*Voirie :*

**Dans le secteur 1AUa :**

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'habitation sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

**Dans le secteur 1AUb :**

L'accès à la zone depuis la RD n°630 ne pourra se faire que par deux entrées au maximum, à savoir : les deux giratoires déjà existant sur la RD 630.

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'activités (services, commerces, artisanats, etc.) sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,

**ARTICLE 1AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Pour les installations industrielles :**

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

*Assainissement*

**Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement

direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services Techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997 sur fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu à se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

### **Dans le secteur 1AUb :**

#### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou autres techniques alternatives sera privilégiée ; en cas de difficultés, la gestion des eaux pluviales pourra être organisée différemment, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau public concerné et des services compétents.

#### *Eaux résiduaires industrielles :*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur notamment l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

#### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 mètres du bord de la RD 630,
- 5 mètres du bord des autres voies.

L'article 1AU.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

##### **Pour le secteur 1AUa**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des marges de recul définies à l'article 1AU6.
2. A l'extérieur de cette bande :

- a) Lorsqu'il s'agit d'adosser à une construction existante un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
- c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôts, dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres ; la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

#### **Pour le secteur 1AUb :**

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative, elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à  $H = L$ .

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

L'article 1AU.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

### **ARTICLE 1AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Dans le secteur 1AUa :**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

La distance entre deux constructions non jointives, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

L'article 1AU.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet.

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

### **Dans le secteur 1AUa :**

#### ➤ Hauteur relative

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

#### ➤ Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation individuelle au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels.

### **Dans le secteur 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres au faîtage, sauf dans une bande de 100 m par rapport à la zone U, où cette hauteur est réduite à 15m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages de faible emprise tel que cheminées, antennes...

Dans les couloirs de lignes à haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres ; dans le cas d'un projet dépassant cette hauteur, il y aura lieu de consulter le service compétent.

## **ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Dispositions particulières

a) Aspect des constructions

**Dans le secteur 1AUa :**

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint, de la pierre calcaire ou du bois est fortement recommandée,
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin à condition qu'ils soient situés en recul de la façade avant de la construction principale.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

**Dans le secteur 1AUb :**

- S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale justifiée, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.
- Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.
- Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité.
- Les couleurs dominantes recommandées des enduits et béton sont de teintes claires : beige clair, gris clair, gris métallisé clair. »
- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics (notamment la RD 630). Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

## b) Les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques patinières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

### **Dans le secteur 1AUa :**

#### **Les clôtures en façades doivent être constituées :**

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

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 maximum de 0,80 m.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Seules sont autorisées : les clôtures végétales (haies) constituées pour plus de la moitié de végétaux non persistants et les clôtures grillagées de couleur vert foncé.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux sorties des établissements ; leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure des voies sauf nécessité due au type d'activité.

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lors qu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci dessus qui doivent s'appliquer.

## **ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :

- Par logement : 1 place au moins,
- Dans les lotissements et opérations groupées, il devra être aménagé une place de stationnement pour les visiteurs pour 5 habitations,
- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
  - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité lorsque celle-ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.
- Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique ou privée.

### **Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :**

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE 1AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Sans objet.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup>. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon parallèlement aux voies internes principales.

Les marges de recul par rapport aux voies et limites de zones doivent comporter des espaces verts notamment des alignements d'arbres de haute tige d'essence régionale et présentant un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les secteurs non bâtis, réservés à une future extension doivent obligatoirement être entretenus soit en culture soit en zone nivelée, enherbée ou engazonnée et entretenue ou traités en espaces verts.

Un minimum de 10% des espaces libres intérieurs aux terrains doit être planté ou traité en espaces verts. Les arbres de ces espaces doivent être en majorité (environ 80%) d'essences régionales et présenter un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharge doivent être masqués par des rideaux d'arbres d'arbustes ou de haies.

Les haies recommandées accompagnant les clôtures seront un mélange de type haie mixte rurale ne comportant pas plus de la moitié environ de végétaux persistants.

Tout arbre ou arbuste, abattu ou détruit doit être remplacé à l'identique

Dans la zone d'activité, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptées suivant les cas (clôtures hautes pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler l'accès, basses pour délimiter et guider).

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée. Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

### SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Pour le secteur 1AUa** : le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social.

L'article 1AU.14 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## II. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AU

*(les parties modifiées sont inscrites en rouge)*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future.

Elle est divisée en deux secteurs : un secteur 1AUa à vocation habitat et un secteur 1AUb à vocation d'activités.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

#### ARTICLE 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont totalement interdites les occupations et utilisations des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2, et en particulier :**

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre),
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les décharges,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Le camping et le caravaning,
- les constructions à usage agricole,
- la création d'étangs.

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

**Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ; et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de superficie hors – œuvre brute totale,
- Les installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour leur sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
- Les reconstructions après sinistre,
- Les bâtiments publics d'infrastructure,
- Les clôtures,
- Les vérandas dans la mesure où elles se situent accolées à la façade la moins visible de l'espace public.

### **Dans le secteur 1AUa :**

- Les lotissements et opérations groupées comprenant des logements.
- Les immeubles à vocation principale d'habitation pourront comprendre des activités commerciales de bureau ou de service dans la limite maximale d'un tiers de la SHON construite, et dans la mesure où celle ci n'engendre pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et danger.
- Les équipements publics.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

### **Dans le secteur 1AUb :**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels

établissements dans la zone.

- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détenteur GAZ, équipements téléphoniques).
- La construction des garages nécessaires aux besoins des habitations existantes.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

*Accès :*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

*Voirie :*

**Dans le secteur 1AUa :**

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'habitation sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

**Dans le secteur 1AUb :**

L'accès à la zone depuis la RD n°630 ne pourra se faire que par deux entrées au maximum, à savoir : les deux giratoires déjà existant sur la RD 630.

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'activités (services, commerces, artisanats, etc.) sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

**ARTICLE 1AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

*Assainissement*

**Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services Techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997 sur fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu à se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

### **Dans le secteur 1AUb :**

#### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou autres techniques alternatives sera privilégiée ; en cas de difficultés, la gestion des eaux pluviales pourra être organisée différemment, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau public concerné et des services compétents.

#### *Eaux résiduaires industrielles :*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur notamment l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

#### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 mètres du bord de la RD 630,
- 5 mètres du bord des autres voies.

L'article 1AU.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

##### **Pour le secteur 1AUa :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

3. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des marges de recul définies à l'article 1AU6.

4. A l'extérieur de cette bande :

- a) Lorsqu'il s'agit d'adosser à une construction existante un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
- c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôts, dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres ; la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres.

#### **Pour le secteur 1AUb :**

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative, elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à  $H = L$ .

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

L'article 1AU.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

### **ARTICLE 1AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Dans le secteur 1AUa :**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

La distance entre deux constructions non jointives, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

L'article 1AU.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AU. 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

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

### Dans le secteur 1AUa :

#### ➤ Hauteur relative

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

#### ➤ Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation individuelle au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels.

### Dans le secteur 1AUb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **30 mètres** au faîtage, sauf dans une bande de **70 mètres** par rapport à la zone U, où cette hauteur est réduite à 15m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages de faible emprise tel que cheminées, antennes, **acrotères**.

Dans les couloirs de lignes à haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres ; dans le cas d'un projet dépassant cette hauteur, il y aura lieu de consulter le service compétent.

## ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Dispositions particulières

a) Aspect des constructions

**Dans le secteur 1AUa :**

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint, de la pierre calcaire ou du bois est fortement recommandée,
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin à condition qu'ils soient situés en recul de la façade avant de la construction principale.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

**Dans le secteur 1AUb :**

- S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale justifiée, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.
- Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.
- Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité.
- Les couleurs dominantes recommandées des enduits et béton sont de teintes claires : beige clair, gris clair, gris métallisé clair. **Des tonalités plus sombres peuvent être acceptées sous réserve d'un projet mené dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité proposant une harmonie d'ensemble. Les teintes choisies devront ainsi s'intégrer avec les éléments urbains, architecturaux et paysagers existants.**
- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics (notamment la RD 630). Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

## b) Les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques patrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

### **Dans le secteur 1AUa :**

#### **Les clôtures en façades doivent être constituées :**

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

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 maximum de 0,80 m.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Seules sont autorisées : les clôtures végétales (haies) constituées pour plus de la moitié de végétaux non persistants et les clôtures grillagées de couleur vert foncé.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux sorties des établissements ; leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure des voies sauf nécessité due au type d'activité.

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lorsqu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci-dessus qui doivent s'appliquer.

## **ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :

- Par logement : 1 place au moins,
- Dans les lotissements et opérations groupées, il devra être aménagé une place de stationnement pour les visiteurs pour 5 habitations,
- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
  - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité lorsque celle-ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.
- Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique ou privée.

### **Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :**

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE 1AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Sans objet.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup>. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon parallèlement aux voies internes principales.

Les marges de recul par rapport aux voies et limites de zones doivent comporter des espaces verts notamment des alignements d'arbres de haute tige d'essence régionale et présentant un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les secteurs non bâtis, réservés à une future extension doivent obligatoirement être entretenus soit en culture soit en zone nivelée, enherbée ou engazonnée et entretenue ou traités en espaces verts.

Un minimum de 10% des espaces libres intérieurs aux terrains doit être planté ou traité en espaces verts. Les arbres de ces espaces doivent être en majorité (environ 80%) d'essences régionales et présenter un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharge doivent être masqués par des rideaux d'arbres d'arbustes ou de haies.

Les haies recommandées accompagnant les clôtures seront un mélange de type haie mixte rurale ne comportant pas plus de la moitié environ de végétaux persistants.

Tout arbre ou arbuste, abattu ou détruit doit être remplacé à l'identique

Dans la zone d'activité, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptées suivant les cas (clôtures hautes pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler l'accès, basses pour délimiter et guider).

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée. Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

### SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur 1AUa : le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social.

L'article 1AU.14 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.