



Commune de
Flines-les-Râches

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1



Règlement modifié de la zone U

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone: il s'agit de la zone agglomérée correspondant au centre, aux quartiers historiques communaux et aux extensions plus récentes, elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, équipements publics et aux activités artisanales non polluantes. Compte tenu du caractère rural de la commune, des exploitations agricoles y ont leur siège. Elles pourront se développer normalement. Cette zone comprend un secteur Ua qui tient compte des périmètres SEVESO.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings, L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Toutes les occupations et utilisations des sols ne correspondant pas au caractère principal de la zone ou non admis à l'article 2.

ARTICLE U2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils fassent partie d'une opération de logements dans laquelle ils soient parfaitement intégrés.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à déclaration ou non pour la protection de l'environnement à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitations
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements de plein air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant notamment pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes ou polluantes ou génératrices de bruit.



SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement en garantissant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre les cheminements doux en direction d'une ou plusieurs voies existantes et à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.



ARTICLE U4- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

• DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : 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.

• ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

EAUX USEES: il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

• DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION : en domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public, avec un retrait d'au moins 5 mètres par de la voie ou à l'alignement d'une des deux constructions voisines entre l'alignement du domaine public et 5 mètres.
- Une façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul de 25 mètres maximum par rapport à l'alignement du domaine public.



ARTICLE U7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

1- Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise des voies privées.

Au-delà de cette bande, seules les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Une construction à usage d'habitation peut s'implanter au-delà de cette bande de 30 mètres à condition de s'aligner sur une construction à usage d'habitation voisine implantée elle-même sur une limite séparative.

II- Implantation avec marges d'isolement

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

Ces marges d'isolement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, dans le secteur Ua, l'implantation sur la limite séparative est interdite et la marge d'isolement devra être au minimum de 4 mètres.

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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.



ARTICLE U9- EMPRISE DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Hauteur relative par rapport aux voies

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L>H).

II- Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout de la toiture (soit R+2+C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur Ua, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres (soit R+1 ou R+combles).

L'altitude du niveau du rez-de-chaussée doit être comprise entre 0,30 et 0,80 mètre par rapport au niveau de la chaussée au droit du terrain.

ARTICLE U11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Dispositions générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

B. Dispositions particulières

- Est interdit l'emploi extérieur à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings etc...) sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- Est interdite également l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée.
- Les toitures :
 - o Pente de toiture ; sans objet
 - o les toitures-terrasses des constructions à usage d'habitation ou non sont autorisées
- Les clôtures doivent être réalisées :
 - o En façade à rue



- soit dans un matériau identique à l'habitation, la brique est autorisée dans tous les cas. S'il s'agit d'un mur bahut, la hauteur ne peut excéder 1 mètre.
- soit sous une forme métallique doublée de plantations végétales (haies vives).
 - En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

ARTICLE U12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

• Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement (le garage comptant pour une place).
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 70 m² de surface de plancher développée hors œuvre avec un minimum d'une aire par logement, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage industriel, de services, de commerces ou de bureaux (compris dans le secteur tertiaire ou privé), une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développées hors œuvre nette.
- Pour les équipements publics, tels écoles, salle de sports, salle des fêtes..., le nombre de places de stationnement sera en rapport avec l'activité.

• Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors-œuvre nettes créées.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors-œuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE U13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non affectées aux constructeurs, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.



En outre, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par une plantation équivalente.

Pour toute opération d'aménagement supportée par un terrain d'au moins 5000 m², il doit être aménagé au moins 10% de la surface totale en espaces verts ou aires de jeux.

Les parkings collectifs de 10 places et plus seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m² et ceinturés de haies vives de 1,50 mètre de hauteur, les parties aménagées en fonction de la visibilité ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur.

SECTION III- POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En dehors du secteur Ua, où le COS est fixé à 0,2, il n'est fixé de coefficient d'occupation des sols.