



---

# Plan Local d'Urbanisme AUBIGNY-AU-BAC

---

## *Règlement*

Arrêté le :	25 /05 / 2018
Approuvé le :	.. /.. /....

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
CHAPITRE I .....	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
CHAPITRE II .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	11
1. Usage des sols et destination des constructions.....	12
1.1. Destinations et sous-destinations.....	12
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	13
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	13
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	14
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	15
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
2.1. Volumétrie et implantation des constructions .....	15
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	15
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	15
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	16
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	18
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	18
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	18
2.2.2. CLOTURES.....	19
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	19
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	20
2.4. Stationnement.....	20
3. Équipements et réseaux .....	21
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	21
3.1.1. ACCES.....	21
3.1.2. VOIRIE.....	22
3.2. Desserte par les réseaux.....	22
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	22
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	22
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION .....	23
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	24
1. Usage des sols et destination des constructions.....	25
1.1. Destinations et sous-destinations.....	25
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	26
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	26
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	27
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	27
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
2.1. Volumétrie et implantation des constructions .....	27
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	27
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	27
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	28
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	28

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	29
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	29
2.2.2. CLOTURES.....	30
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	30
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions .....	31
2.4. Stationnement.....	31
3. Équipements et réseaux .....	32
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	32
3.1.1. ACCES.....	32
3.1.1. VOIRIE.....	32
3.1. Desserte par les réseaux.....	33
3.1.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	33
3.1.2. ASSAINISSEMENT.....	33
3.1.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION .....	34
3.1.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	34
CHAPITRE III .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	36
1. Usage des sols et destination des constructions.....	37
1.1. Destinations et sous-destinations.....	37
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	37
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	37
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	38
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	38
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
2.1. Volumétrie et implantation des constructions .....	39
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	39
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	39
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	39
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	41
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	41
2.2.2. CLOTURES.....	42
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	43
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions .....	43
2.4. Stationnement.....	43
3. Équipements et réseaux .....	44
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	44
3.1.1. ACCES.....	44
3.1.2. VOIRIE.....	45
3.2. Desserte par les réseaux.....	45
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	45
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	45
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION .....	46
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	46
CHAPITRE IV .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	48
1. Usage des sols et destination des constructions.....	49
1.1. Destinations et sous-destinations.....	49

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	49
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	50
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	51
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
2.1. Volumétrie et implantation des constructions .....	51
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	51
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	51
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	51
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	52
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	52
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	52
2.2.2. CLOTURES.....	52
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	53
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions .....	53
2.4. Stationnement.....	53
3. Équipements et réseaux .....	54
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	54
3.1.1. ACCES.....	54
3.1.2. VOIRIE.....	54
3.2. Desserte par les réseaux.....	54
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	54
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	55
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION .....	55
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	56
1. Usage des sols et destination des constructions.....	57
1.1. Destinations et sous-destinations.....	57
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	57
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS .....	58
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	59
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
2.1. Volumétrie et implantation des constructions .....	60
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	60
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	60
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	60
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	60
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	60
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	60
2.2.2. CLOTURES.....	61
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	61
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions .....	61
2.4. Stationnement.....	61
3. Équipements et réseaux .....	62
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	62
3.1.1. ACCES.....	62
3.1.2. VOIRIE.....	62
3.2. Desserte par les réseaux.....	62
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	62

3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	63
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION .....	63
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
LEXIQUE.....	64
I.    Destinations et sous-destinations.....	65
II.   Définitions et schémas explicatifs.....	68
1. Annexes et extensions .....	68
2. Accès et voirie.....	69
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	69
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	70
5. Emprise au sol des constructions.....	71
6. Hauteur maximale des constructions .....	73
7. Clôtures.....	74
8. Espaces libres et plantations .....	76
III.  Liste des essences locales autorisées.....	76

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Aubigny-au-Bac en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;  
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article

L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

## **II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.**

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

### III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### **Caractère de la Zone**

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur Ua, qui correspond au centre-bourg à vocation mixte et de densité moyenne à élevée,
- Un secteur Ub, qui correspond à une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat,
- Un secteur Uc, qui correspond au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable,
- Un secteur Ul, réservé aux activités de loisir.

### **Risques :**

La commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe,
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement,
- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- des exploitations agricoles, pour certaines classées ICPE.

### **Outils règlementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection de boisements) et des éléments de patrimoine urbain préservés au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Elle est couverte par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les règles applicables se trouvent dans l'arrêté de SUP présent dans les annexes du PLU.

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.

# 1. Usage des sols et destination des constructions

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Sauf en secteurs UI et Uc :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur UI :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uc, seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, dans les conditions fixées par l'arrêté de DUP de la servitude de protection du captage d'eau potable.

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) 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.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m<sup>2</sup> et visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les parcs d'attraction, stands de tir et les pistes de karting à titre permanent.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, les caves et sous-sols sont interdits.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au 1.2.2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions du 2.3.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En secteurs Uc et UI, toute construction, installation ou occupation du sol en dehors de celles autorisées sous conditions au chapitre 1.2.2.

### 1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sauf en secteur Uc et UI, sont admises les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, incendie, explosion...),
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En secteur UI, sont admises les constructions et installations des sous-destinations autorisées au chapitre 1.1 pour ce secteur, dès lors qu'elles sont liées à l'activité touristique ou de loisir et qu'elles participent au développement de la base de loisir.

En secteur Uc, sont admises :

- l'établissement d'étables ou stabulations libres,
- la modification des voies de communication existantes,
- les pratiques culturelles de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines,
- l'installation d'abreuvoirs.

Dans toute la zone, 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2.2.1 et de la règle qui précède, 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.*
- *Est autorisée la démolition de parties d'un bâtiment à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

- Sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

70% d'emprise au sol maximale. Pour les unités foncières ayant déjà atteint 70% d'emprise au sol, les extensions et annexes sont permises dans une limite de 30% de l'emprise restante.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, combles aménageables comptant comme un niveau habitable (R+1+combles aménageables ou R+2), et une hauteur à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement inférieure à 9 mètres.

##### **En sus dans le secteur Ub :**

Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, combles aménageables comptant comme un niveau habitable (R+combles aménageables ou R+1) et une hauteur à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement inférieure à 7 mètres.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement et 12 mètres au point le plus haut.

### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **A. Généralités :**

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. 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 si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres par rapport à la crête de la berge du Canal de la Sensée, ou 4 mètres de la limite du domaine public fluvial si cette dernière est située à plus de 6 mètres de la berge.
- 7) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 8) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD643, excepté pour les bâtiments d'activités, qui pourront observer un recul de 25 m minimum.
- 9) l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.
- 10) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions établies en second rang d'urbanisation.

#### **B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

##### **Dans les secteurs Ua et UI:**

- soit en limite d'emprise de la voie,
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

Lorsque l'implantation est envisagée en retrait par rapport aux limites ci-dessus, ce retrait ne peut être inférieur à 6 mètres, sauf dans le cas d'adossement à un bâtiment existant dont le recul est inférieur à 6m.

**Dans le secteur Ub :**

- à la ligne de recul définie par arrêté d'alignement,
- Soit avec un recul compris entre celui des constructions principales voisines,
- Soit avec un recul minimal de 6 m à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les annexes et les extensions doivent observer les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

#### 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

4) Les constructions de locaux liés à l'exploitation du réseau ferré pourront s'implanter en limite séparative du domaine ferroviaire.

**Implantation en limite séparative :**

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées :

- pour les annexes ou extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres à l'égout, avec une tolérance de 1.5 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,
- 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 et permettant l'adossement,
- Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents.

**Implantation en retrait :**

La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur à l'égout (hors cheminées, saillie ou autre élément de la construction reconnu indispensable) n'excède pas 3.2 mètres pourront s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.

### 2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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 d'au moins 3 mètres entre deux bâtiments non contigus, excepté pour les bâtiments annexes d'une hauteur à l'égout inférieure à 3.2 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, pour lesquels la distance doit être d'au moins 1 mètre.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **A. Principe général :**

Le projet 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **B. Dispositions applicables :**

##### 1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

**En sus, dans le secteur Ua**, la suppression des éléments d'ornementation, des éléments en saillie ou en retrait et des modénatures est interdite.

##### 2) Matériaux :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les abris de jardin, l'aspect des matériaux utilisés devra rappeler celui de la construction principale, celui du métal ou celui du bois.

3) Les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.*

*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.*

### 2.2.2. CLOTURES

Les clôtures sur rue et dans les marges de recul devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2.2 mètres et doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2.2 mètres. Si la clôture est composée d'une haie vive, les espèces doivent être choisies parmi la liste des essences végétales locales annexée au présent règlement.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies devront garantir une bonne visibilité aux intersections.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection ou reconstruction d'une clôture existante.

### 2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est conseillée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) 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.
- 4) Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des essences végétales équivalentes.
- 5) Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de 2 voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

### 2.4. Stationnement

#### **A. Principe général :**

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.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

#### **B. Règles applicables :**

- a) Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement est exigée.
- b) 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 est exigée.
- c) 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 est exigée.
- d) 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.
- e) Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 3 logements pour l'usage des visiteurs.

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, sur le territoire communal, 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 dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

Dans le périmètre de moins de 500m de la gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, ne sont exigés, au minimum :

- 0.5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et les résidences universitaires mentionnés aux 1° et 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme.
- 1 place par logement pour les autres logements.

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

#### **1) Définition :**

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

#### **2) Configuration :**

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### 3.1.2. VOIRIE

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre 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 ;
- toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
- les voies privées desservant entre 2 et 6 logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et au-delà de 6 logements, une largeur minimale de 8 mètres.

2) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements individuels. Les voies en impasse desservant plus de 2 logements 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). Les voies en impasse doivent à minima déboucher sur une voie piétonne, sauf impossibilité technique (liée, par exemple, à la configuration du site).

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

### 3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 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.

### 3.2.4. 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique affectée aux activités de commerces, services, bureaux et industries. Elle comprend un sous-secteur UEa, dédié aux activités économiques et/ou commerciales, et un sous-secteur UEb, réservé uniquement aux activités économiques, hors commerce.

### **Risques :**

La commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe,
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement,
- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- des exploitations agricoles, pour certaines classées ICPE.

### **Outils règlementaires :**

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.

# 1. Usage des sols et destination des constructions

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Dans le secteur UEa, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans le secteur UEb, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	-

	<del>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</del>	-
	<del>Salle d'art et de spectacles</del>	
	<del>Equipements sportifs</del>	
	<del>Autres équipements recevant du public</del>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	-

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des constructions et installations appartenant aux destinations ou sous-destinations détaillées dans le chapitre 1.1, sont interdits :

- 1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, susceptibles de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, à l'environnement ou de générer des nuisances supplémentaires.
- 2) 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.
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, sauf s'ils sont liés à une activité existante.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5) Les parcs d'attraction, stands de tir, et pistes de karting permanentes.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les constructions et installations à usage agricole.
- 9) Les constructions à usage d'habitation, sauf celles permises sous conditions à l'article suivant.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, les caves et sous-sols sont interdits.

### 1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Sont admis les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes s'ils sont indispensables pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou usages autorisés dans cette zone.
- 2) 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) Les extensions des habitations existantes.

#### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

En secteur UEa, l'emprise au sol ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'activité.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, avec une tolérance de 1.5 mètre pour les éléments reconnus nécessaires à la construction.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur absolue des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale. Pour une construction existante, les annexes et les extensions peuvent donc dépasser la hauteur maximale autorisée dès lors qu'elles ne dépassent pas celle de la construction principale.

### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **A. Généralités :**

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. 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 si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD643, excepté pour les bâtiments d'activités, qui pourront observer un recul de 25 m minimum.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

#### **B. Règles d'implantation :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul au moins égal à sa hauteur mesurée au point le plus haut, depuis la limite d'emprise de la voie publique ou privée, sans que cette distance ne soit jamais inférieure à 5 mètres, sauf en bordure de la RD643, où le recul est fixé à 25 mètres minimum.

### 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

**A. Généralités :**

1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

**B. Règles d'implantation :**

La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur à l'égout (H/2) sans jamais être inférieure à 4 mètres. En limites de zones Ua, Ub et Ul, le recul doit être au moins égal à la hauteur à l'égout du bâtiment.

### 2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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 d'au moins 4 mètres.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

**A. Principe général :**

Le projet 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

**B. Dispositions applicables :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les couleurs vives.

Les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

### 2.2.2. CLOTURES

Les clôtures sur rue et dans les marges de recul devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2.2 mètres et doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2.2 mètres. Si la clôture est composée d'une haie vive, les espèces doivent être choisies parmi la liste des essences végétales locales annexée au présent règlement.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies devront garantir une bonne visibilité aux intersections.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réfection ou reconstruction d'une clôture existante.

### 2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est conseillée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) 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.
- 4) Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des essences végétales équivalentes.
- 5) Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de 2 voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

### 2.4. Stationnement

#### **A. Principe général :**

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.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination.

#### **B. Dans toute la zone :**

- Pour la construction d'une habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile est exigée.
- 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.

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) En bordure de la RD643, les accès doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

##### 3.1.1. VOIRIE

###### 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre 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 ;
- toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

###### 2) 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). Les voies en impasse doivent à minima déboucher sur une voie piétonne, sauf impossibilité technique (liée, par exemple, à la configuration du site).

### 3.1. Desserte par les réseaux

#### 3.1.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 3.1.2. ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

##### Eaux résiduaires des activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

##### Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

### 3.1.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 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.

### 3.1.4. 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.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces services et aux activités peu nuisantes.

### **Risques :**

La commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe,
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement,
- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- des exploitations agricoles, pour certaines classées ICPE.

### **Outils règlementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des fossés et cours d'eau).

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.

**La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.**

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	-
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	-

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) 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.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.

- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m<sup>2</sup> et visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les parcs d'attraction, stands de tir et les pistes de karting à titre permanent.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, les caves et sous-sols sont interdits.

### 1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion...),
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2) 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) En secteur 1AUc, il sera fait application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme : la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition du bâtiment existant sur la zone.

### 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs de programme de logements au titre de l'article L.151-15 du CU :

- en secteur 1AUb, au moins 50% des logements programmés devront être des logements sociaux, à destination de population vieillissante.
- En secteur 1AUc, au minimum 30% de logements locatifs aidés sont à prévoir.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

70% d'emprise au sol maximale.

D'autre part, dans le secteur délimité au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme, secteur 1AUc, la densité de logements doit être d'au moins 20 logements par hectare.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des extensions et des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale. Pour une construction existante, les annexes et les extensions peuvent donc dépasser la hauteur maximale autorisée dès lors qu'elles ne dépassent pas celle de la construction principale.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **En sus, dans les secteurs 1AUb et 1AUc :**

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, combles aménageables comptant comme un niveau habitable (R+1+combles aménageables ou R+2), et une hauteur à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement inférieure à 9 mètres.

##### **En sus dans le secteur 1AUa :**

Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, combles aménageables comptant comme un niveau habitable (R+combles aménageables ou R+1) et une hauteur à l'égout mesurée à partir du sol naturel avant aménagement inférieure à 7 mètres.

#### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **A. Généralités :**

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. 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 si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.
- 7) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions établies en second rang d'urbanisation.

**B. Dans toute la zone :**

En limite de la RD643, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20m mesurés à l'axe de la RD.

Par rapport aux autres voies, l'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit à l'alignement,

- Soit avec un recul minimal de 6 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les annexes et les extensions doivent observer les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

**2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Implantation en limite séparative :**

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées :

- pour les annexes ou extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres à l'égout, avec une tolérance de 1.5 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,
- 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 et permettant l'adossement,
- Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents.

### **Implantation en retrait :**

La distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur à l'égout (hors cheminées, saillie ou autre élément de la construction reconnu indispensable) n'excède pas 3.2 mètres pourront s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.

## 2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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 d'au moins 3 mètres entre deux bâtiments non contigus, excepté pour les bâtiments annexes d'une hauteur à l'égout inférieure à 3.2 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, pour lesquels la distance doit être d'au moins 1 mètre.

Pour deux bâtiments d'habitation, la distance est portée à 6 mètres.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **A. Principe général :**

Le projet 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

## **B. Dispositions applicables :**

### 1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

### 2) Matériaux :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les abris de jardin, l'aspect des matériaux utilisés devra rappeler celui de la construction principale, celui du métal ou celui du bois.

### 3) Les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

En 1AUc, sur les franges nord et le long de la RD643, La situation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2.2.2. CLOTURES**

Les clôtures sur rue et dans les marges de recul devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2.2 mètres et doivent être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale doublée ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2.2 mètres. Si la clôture est composée d'une haie vive, les espèces doivent être choisies parmi la liste des essences végétales locales annexée au présent règlement.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies devront garantir une bonne visibilité aux intersections.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

### 2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est conseillée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) 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.
- 4) Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de 2 voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

En secteur 1AUc, une bande paysagère de 3m minimum devra être créée le long de la RD643.

#### 2.4. Stationnement

##### **A. Principe général :**

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.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

##### **B. Règles applicables :**

- a) Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement est exigée.

- b) 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 est exigée.
- c) 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 est exigée.
- d) 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.
- e) Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 3 logements pour l'usage des visiteurs.

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, sur le territoire communal, 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 dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

En 1AUc, dans le périmètre de moins de 500m de la gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, ne sont exigés, au minimum :

- 0.5 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et les résidences universitaires mentionnés aux 1° et 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme.
- 1 place par logement pour les autres logements.

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

###### **1) Définition :**

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **2) Configuration :**

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### 3.1.2. VOIRIE

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre 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 ;
- toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

2) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements individuels. Les voies en impasse desservant plus de 2 logements 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). De plus, elles doivent déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un passage laissant la possibilité d'étendre, par la suite. Ce passage doit avoir une largeur d'au moins 8m.

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

### 3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 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, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### 3.2.4. 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.

CHAPITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Risques :**

La commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe,
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement,
- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- des exploitations agricoles, pour certaines classées ICPE.

### **Outils règlementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des alignements d'arbres et haies et protection des cours d'eau et fossés), et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Elle est couverte par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les règles applicables se trouvent dans l'arrêté de SUP présent dans les annexes du PLU.

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.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

*Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :*

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

### 1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments d'activités agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) L'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'ils ont pour support l'exploitation agricole.

4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) s'ils font l'objet d'un traitement végétalisé permettant leur intégration paysagère et qu'ils prévoient une desserte par des accès et voiries adaptés à l'activité agricole.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :

- leur surface au sol n'excède pas 50% de celle du bâtiment principal, ou 50m<sup>2</sup> ;
- la hauteur des extensions ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- la hauteur des annexes ne dépasse pas 4m ;
- elles s'implantent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment principal ;
- le nombre d'annexes ne dépasse pas 2 par unité foncière.

7) 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

8) Les clôtures, végétalisées (l'essence doit être choisie parmi les essences végétales locales) doublées ou non d'un grillage de couleur vert ou foncé.

9) Les dépôts agricoles à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances olfactives aux habitations environnantes.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, les caves et sous-sols sont interdits.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'aux conditions mentionnées au 2.3 du présent règlement.

En sus, pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :

Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Deux logements maximum sur l'unité foncière initiale.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Néant.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur absolue des constructions ou installations à usage agricole est limitée à 12 mètres, par rapport au terrain naturel.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 12 mètres par rapport à celui-ci.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 50m par rapport à l'axe de la RD643 et de 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Ces distances ne s'appliquent pas aux extensions ni aux annexes des habitations existantes.

#### 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur absolue du bâtiment divisée par 2, sans être inférieure à 4m.

En limites de zones AU, un recul d'au moins 25m des bâtiments agricoles devra être respecté.

#### 2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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.

Une distance minimale de 6 mètres entre deux bâtiments est imposée.

### *2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### 2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **A. Principe général :**

Le projet 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

##### **B. Dispositions applicables :**

- 1) Sont interdits :
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
  - Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- 2) Pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les couleurs vives et brillantes sont proscrites.

#### 2.2.2. CLOTURES

Les clôtures doivent être végétalisées (l'essence doit être choisie parmi les essences végétales locales) doublées ou non d'un grillage de couleur vert ou foncé.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.5m.

Les clôtures situées en limites de zone U doivent suivre la même réglementation qu'en zone U.

### 2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est conseillée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) 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.
- 4) Les nouvelles constructions dans la plaine agricole doivent être accompagnées d'un traitement ayant vocation à accompagner leur insertion dans le paysage (par un traitement végétalisé ou par le choix de matériaux de façade adaptés notamment).

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, il doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

#### 2.4. Stationnement

##### **A. Principe général :**

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.

##### **B. Règles applicables :**

- a) Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement est exigée.
- b) 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 est exigée.
- c) 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.

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

##### 3.1.2. VOIRIE

Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée.

#### 3.2. Desserte par les réseaux

##### 3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### 3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 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.

### 3.2.4. 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Elle comprend :

- un sous-secteur Nc, correspondant aux aires de camping,
- un sous-secteur NI, réservé aux activités sportives et de loisirs,
- un sous-secteur Nh, correspondant aux habitations isolées de la zone N.

### **Risques :**

La commune peut être concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe,
- des cavités souterraines, soit un risque d'effondrement,
- un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.
- un risque sismique d'aléa 3 au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010,
- un risque de présence d'engins de guerre,
- des sites basias, susceptibles d'avoir supporté une activité polluante,
- des exploitations agricoles, pour certaines classées ICPE.

### **Outils règlementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés, des linéaires végétalisés et espaces boisés).

Elle comprend également des chemins protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Elle est couverte par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les règles applicables se trouvent dans l'arrêté de SUP présent dans les annexes du PLU.

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.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

En secteur Nc sont autorisés, sous-conditions fixées dans les deux chapitres suivants, les destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	-
Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	x
	Autres équipements recevant du public	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

En sus, sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature,
- la création d'étangs,
- les affouillements et exhaussements du sol susceptibles de modifier l'utilisation ou l'écoulement ou la qualité des eaux.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

*Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.*

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.*

*L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.*

Pour les boisements et linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

*Ils sont soumis aux dispositions de la partie 2.2.*

### 1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

***Dans le secteur Nc, sont admis :***

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la promotion touristique du territoire, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) L'extension limitée de terrains de camping et de caravaning existant, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 3) Les parcs résidentiels de loisir.
- 4) Les équipements publics d'infrastructure.
- 5) Les habitats légers de loisir démontables, transportables, ou « habitat mobile » et résidences légères démontables.
- 6) Les parcs de stationnements semi-perméables (pour favoriser l'écoulement des eaux) ou hydrauliquement neutres.

***Dans le secteur Nh, sont admis,*** dès lors qu'ils satisfont des conditions d'hygiène et de sécurité des personnes et des biens et qu'ils ne créent pas un besoin de renforcement des réseaux :

- 1) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et à condition que :
  - leur surface au sol n'excède pas 20% de celle du bâtiment principal, ou 50m<sup>2</sup> ;
  - la hauteur des extensions ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
  - la hauteur des annexes ne dépasse pas 4m ;
  - elles s'implantent dans un périmètre de 20m autour du bâtiment principal ;
  - le nombre d'annexes créées ne dépasse pas 2 par unité foncière ;
- 2) Les habitats légers de loisir démontables et transportables si ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site et à condition que :
  - Leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface de la parcelle et de 100m<sup>2</sup> ;

- Leur hauteur ne dépasse pas 2.5m ;
- Leur nombre ne dépasse pas 2 par unité foncière.

***En secteur NI, sont admis :***

- Les terrains de sport de plein-air ou autre aménagement support d'une activité de sport ou de loisir ;
- les constructions, installations, ou extensions de bâtiment existant nécessaires à l'activité de sport ou loisir en place, d'une emprise au sol inférieure à 400m<sup>2</sup>, d'une hauteur inférieure à 8m.

***Dans toute la zone :***

- 1) Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- 2) 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) Les aménagements de voirie s'ils sont liés à la promotion touristique du territoire à condition que leurs revêtements soient perméables ou favorisent l'infiltration des eaux sur place.
- 4) Les clôtures, végétalisées (l'essence doit être choisie parmi les essences végétales locales) doublées ou non d'un grillage de couleur vert ou foncé.

***En sus, pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :***

*Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :*

- *L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et la défense incendie.*
- *Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.*
- *Deux logements maximum sur l'unité foncière initiale.*
- *Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.*

***1.3. Mixité fonctionnelle et sociale***

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

Néant.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

#### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal ou toute installation doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

#### 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

#### 2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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.

### 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **A. Principe général :**

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

##### **B. Dispositions applicables :**

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- 2) Pour les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les couleurs vives et brillantes sont proscrites.

### 2.2.2. CLOTURES

Les clôtures situées en limites de zones U ou UE doivent suivre la même réglementation qu'en zone U.

### 2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Excepté pour les parcelles liées à l'activité ferroviaire, les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) 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.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve qu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, il doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente.*

## 2.4. Stationnement

### **A. Principe général :**

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.

### **B. Règles applicables :**

- a) 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 est exigée.

- b) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation et pour tout aménagement de terrain de camping ou de sport ou de loisir : 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.

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

###### 1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

##### 3.1.2. VOIRIE

Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer 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.

#### 3.2. Desserte par les réseaux

##### 3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) 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 examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

### 3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 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.

### 3.2.4. 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.

## LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

<i>Nouvelle nomenclature</i>		<i>Articles de la trame « classique »</i>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions</b>		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
<b>III. Equipements et réseaux</b>		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

## I. Destinations et sous-destinations

### **Les destinations de constructions sont :**

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :**

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

**La sous-destination «exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**La sous-destination «exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### HABITATION

La destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: logement, hébergement.

**La sous-destination « Logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**La sous-destination «hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction «commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

**La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

**La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

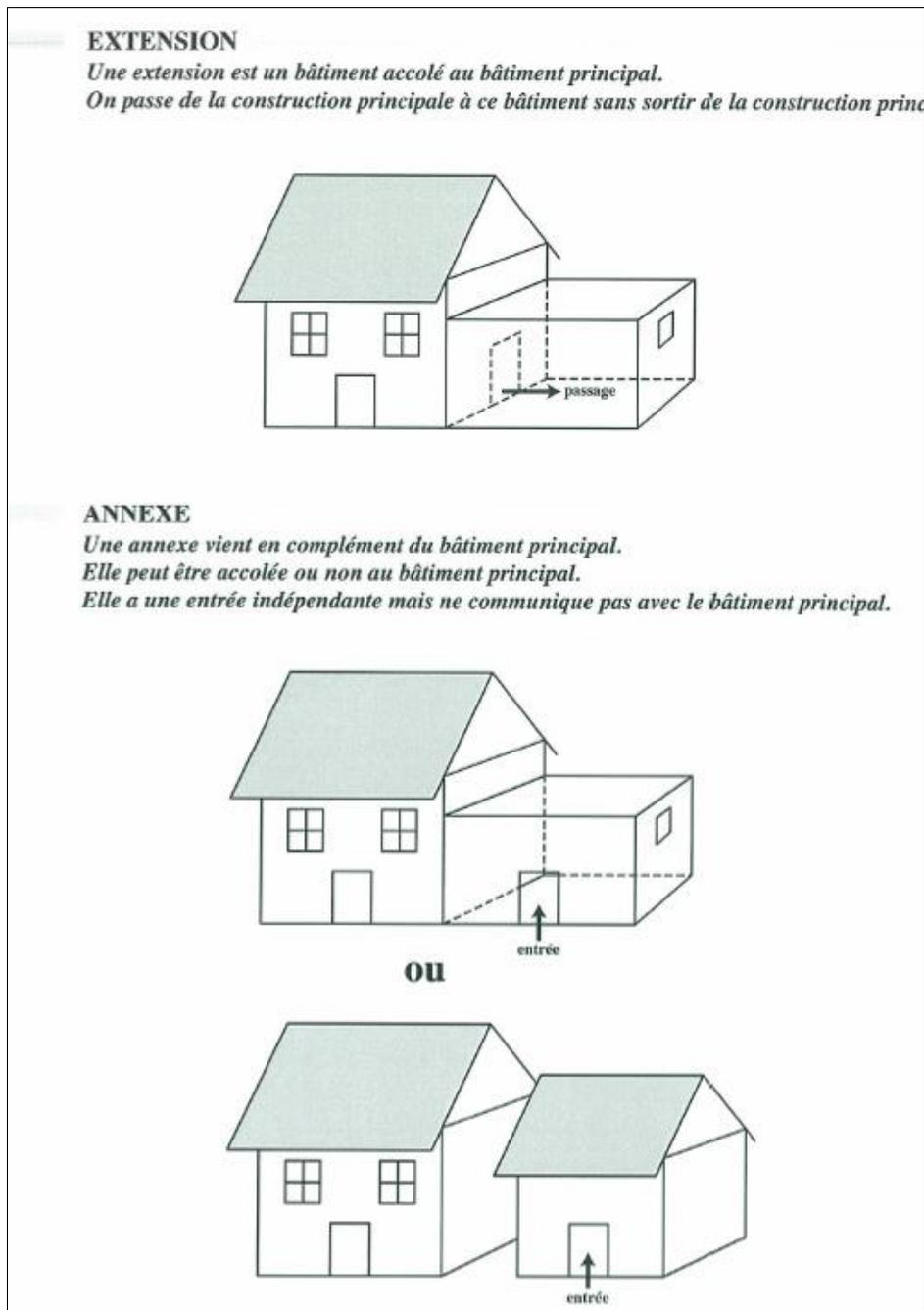
**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## II. Définitions et schémas explicatifs

### 1. Annexes et extensions

**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**Une annexe** est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



## 2. Accès et voirie

**Accès** = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

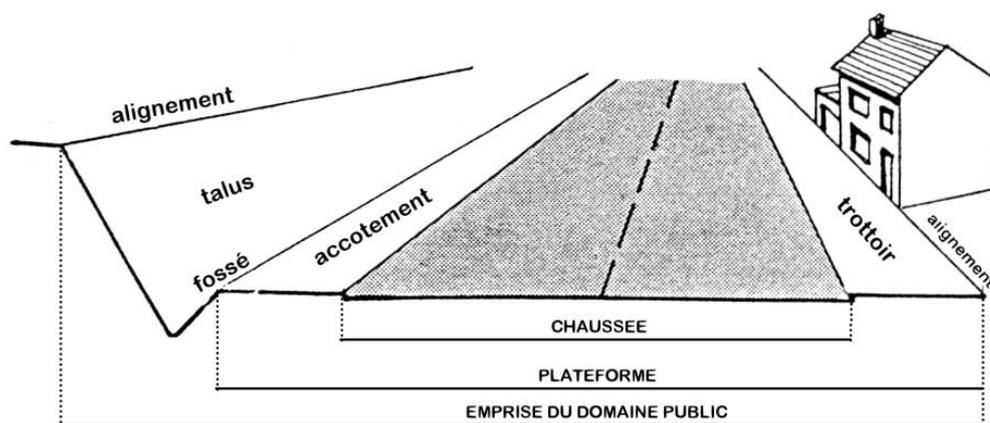
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



## 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

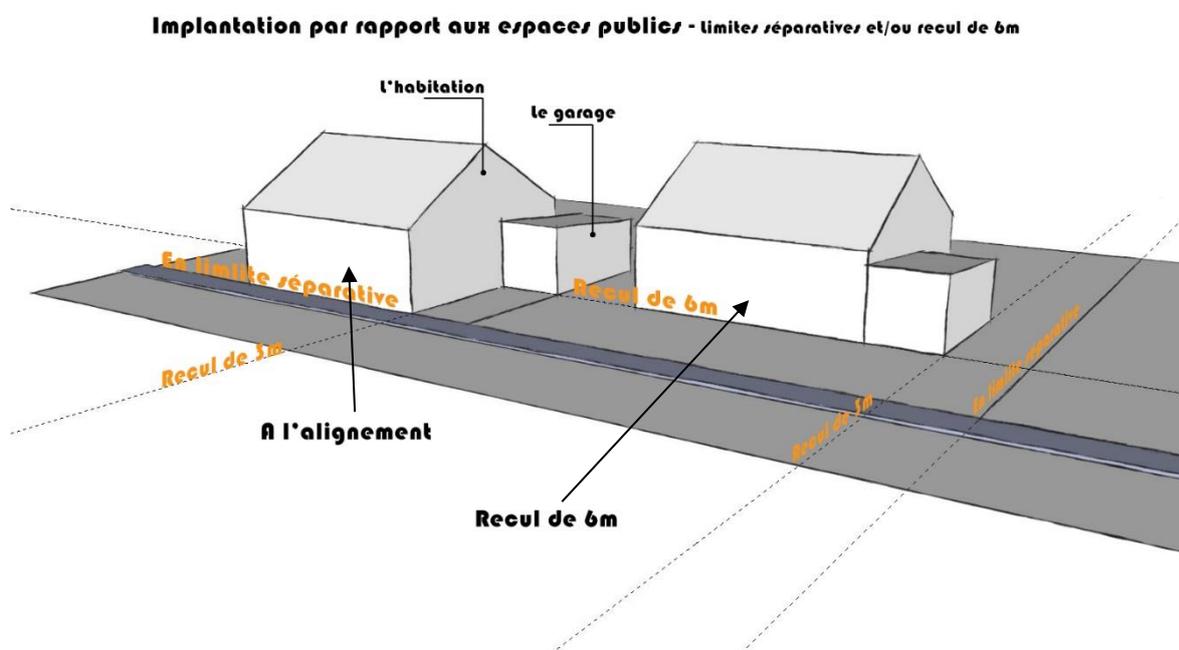
**Alignement** = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**Façade avant d'une construction** : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**Limite d'emprise publique et de voie** : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

**Recul** : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

**Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.**



#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Limite séparative** : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

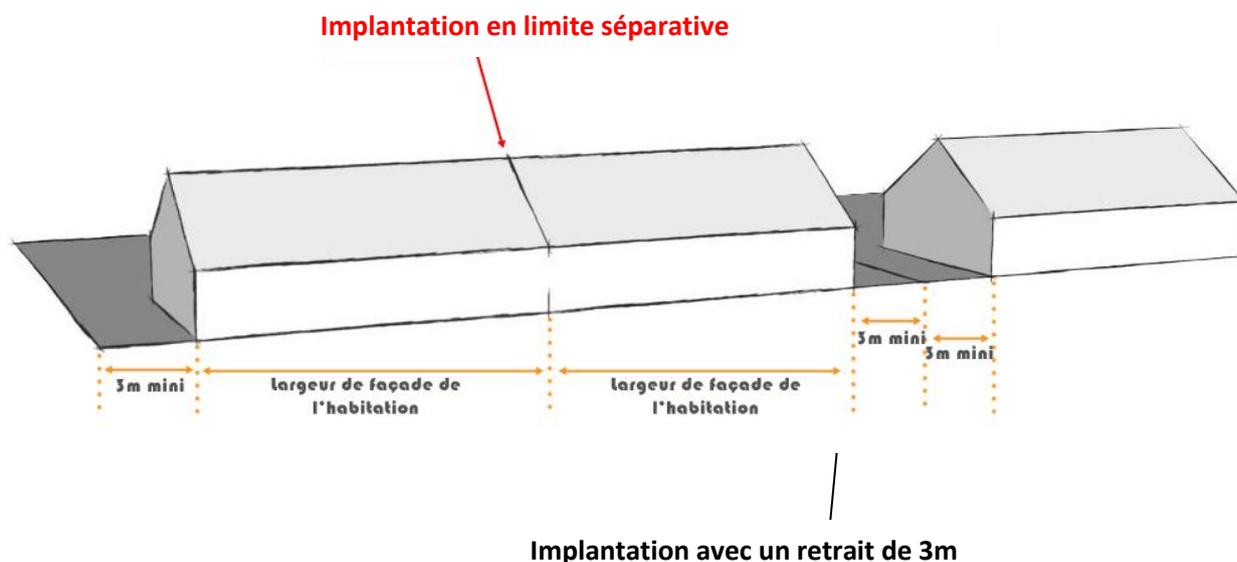
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

**Limite latérale** : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

**Retrait ou marge d'isolement** : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m**



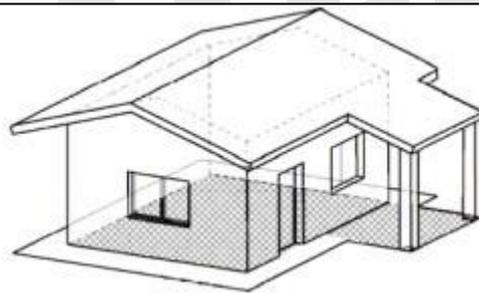
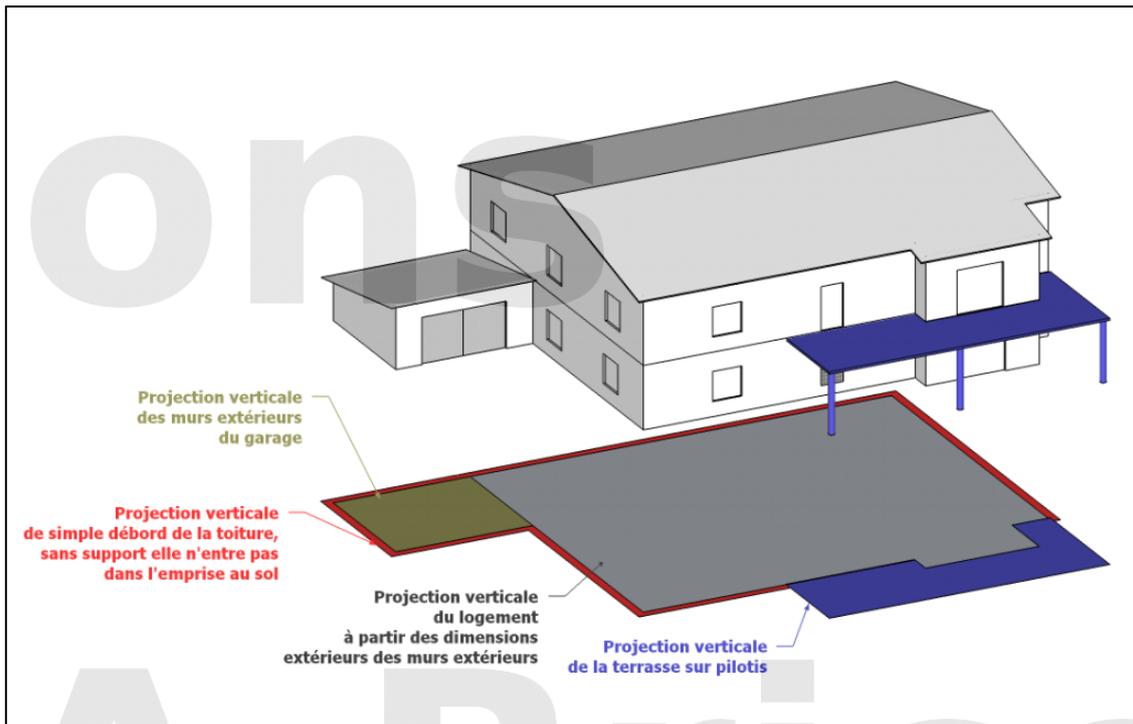
## 5. Emprise au sol des constructions

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

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

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



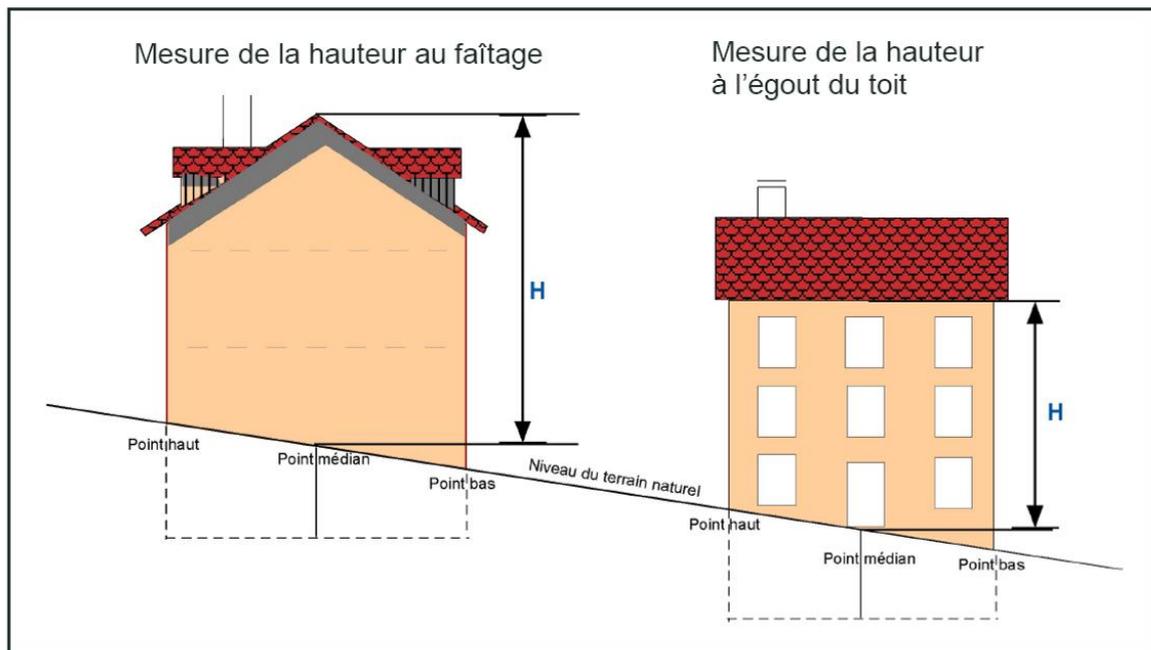
## 6. Hauteur maximale des constructions

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

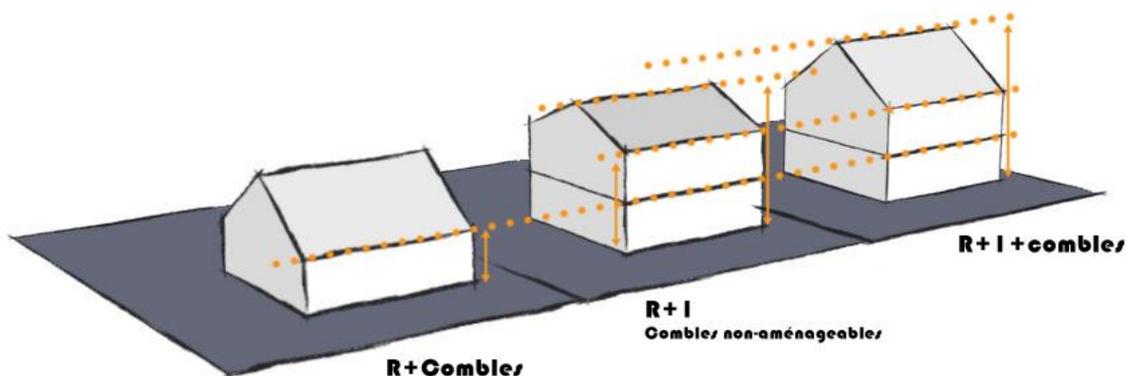
**Egout du toit** : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**Terrain naturel** : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

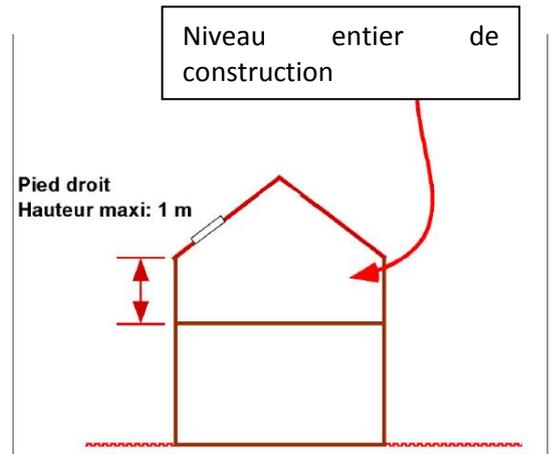
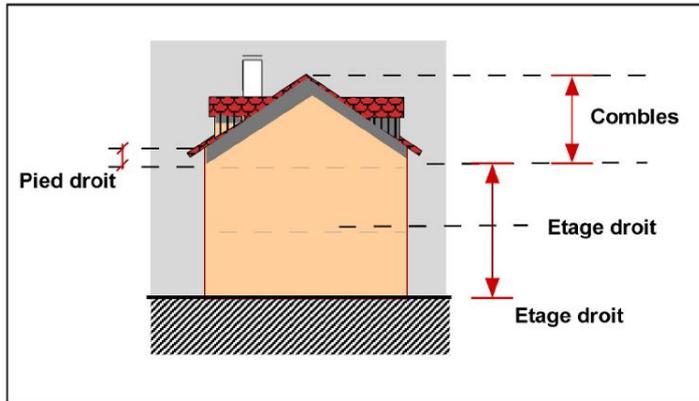
**Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :**



**Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :**

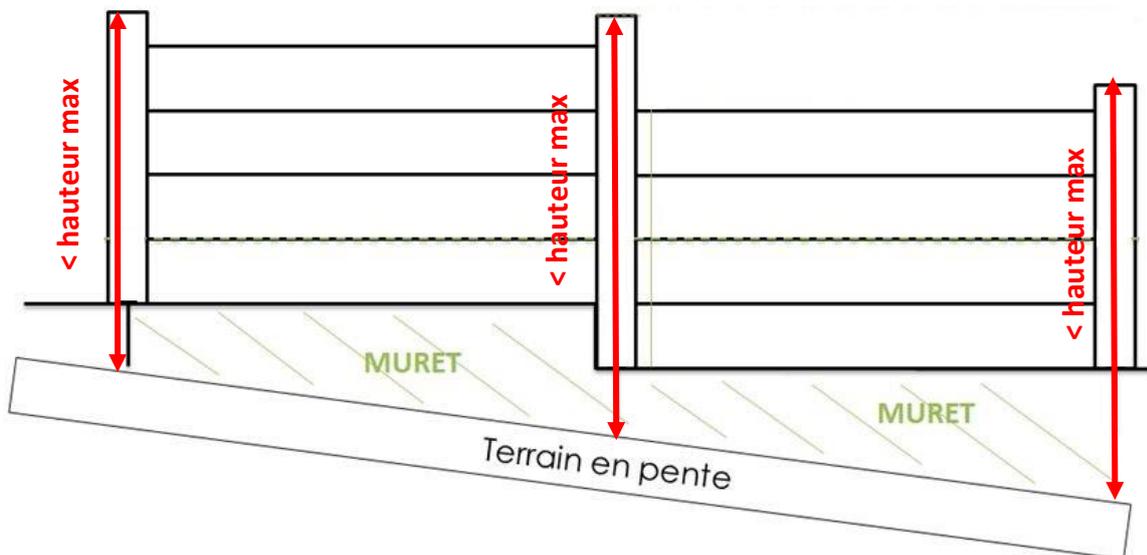


**Comble** : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

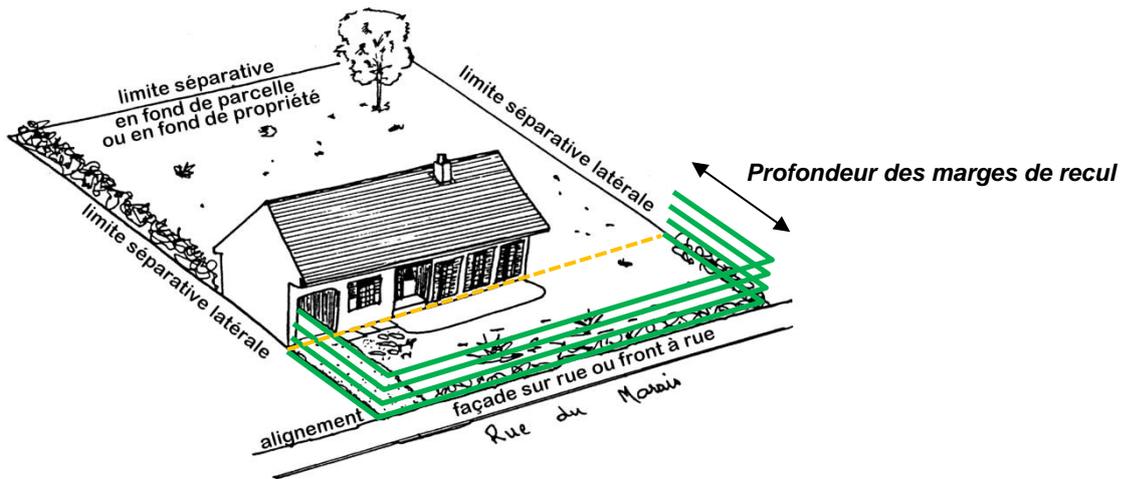


## 7. Clôtures

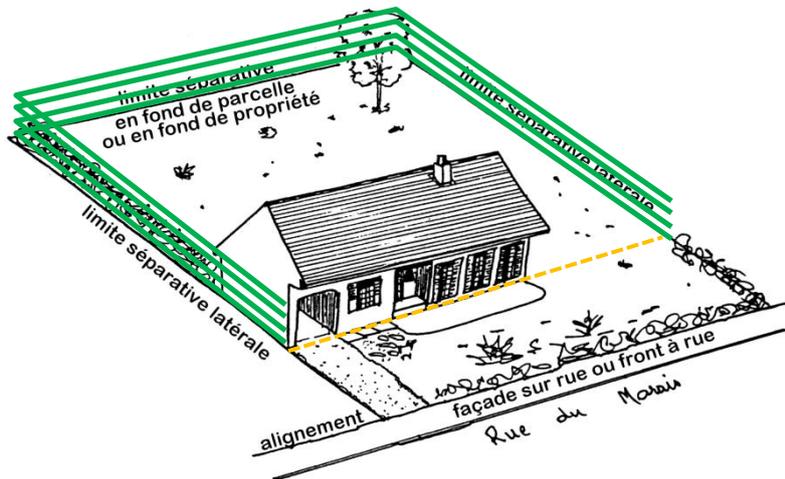
**Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers » :**



**Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :**



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



## 8. Espaces libres et plantations

**Arbre de haute tige** : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

### III. Liste des essences locales autorisées

#### **Arbre :**

Orme champêtre  
 Aulne glutineux  
 Saule blanc **4.**  
 Peuplier Grisard  
 Aulne blanc  
 Prunier à grappes  
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)  
 Charme (Carpinus betulus) **1.**  
 Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**  
 Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)  
 Chêne pédonculé (Quercus robur)  
 Chêne sessile (Quercus petraea)  
 Erable champêtre (Acer campestre)  
 Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)  
 Merisier (Prunus avium)  
 Noyer commun (Juglans regia)  
 Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**  
 Sorbier blanc  
 Sorbier des oiseleurs  
 Nerprun  
 Néflier  
 Robinier faux acacias

#### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
 Cornouiller sanguin  
 Prunellier  
 Sureau Noir  
 Viorne obier Aubépine  
 Eglantier Ronce  
 Groseillier Lierre  
 Clématite sauvage **6.**  
 Sureau à grappes  
 Viorne mancienne  
 Viorne orbier



1. Charme (carpinusbetulus)



2. Peuplier tremble (Populustremula)



3. Peuplier tremble (Populustremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus sempervirens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcyon*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

*Hosta lancifolia* **10.**

Iris sp.

Lysimachie (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

*Filipendula palmata*

Massette (*Typha latifolia*)

*Miscanthus sinensis*

*Spartina pectinata*

*Carex* sp.

*Juncus* sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hostalancifolia



11. Sagittaire

### **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.*

### **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux