



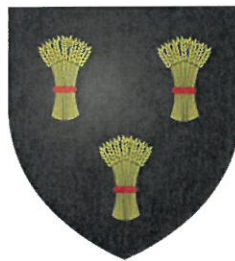
Vu pour être annexé à
la délibération n° *609-60-2022-DE*
du Conseil municipal du *26 septembre 2022*

Le Maire



PLU de Sin-le-Noble

Règlement



Dossier approuvé le 26 septembre 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	11
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	13
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	13
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	17
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	19
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	20
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	21
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	21
a. EMPRISE AU SOL.....	21
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	21
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .	21
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	24
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	25
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	25
b. CLOTURES.....	26
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	27
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	28
4. <i>Stationnement</i>	30
III. <i>Équipements et réseaux.....</i>	33
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	33
a. ACCES	33
b. VOIRIE.....	33
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	34
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	34
b. ASSAINISSEMENT	34
c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	35
d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .	35
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	36
I. <i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	37
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	37
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	38
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	38
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	39
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	39
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	40
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	40
a. EMPRISE AU SOL.....	40
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .	40
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
1. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	43
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	43
b. CLOTURES.....	44
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	44
2. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	45
3. <i>Stationnement</i>	48

III.	Équipements et réseaux.....	49
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	49
a.	ACCES	49
b.	VOIRIE.....	49
2.	Desserte par les réseaux	50
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	50
b.	ASSAINISSEMENT	50
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	51
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	51
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A		52
I.	Usage des sols et destination des constructions.....	53
1.	Destinations et sous-destinations.....	53
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	53
a.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	53
b.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	54
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	56
a.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
b.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	56
c.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	57
d.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	57
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
a.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	58
b.	CLOTURES.....	59
c.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	59
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	59
III.	Équipements et réseaux.....	60
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	60
a.	ACCES	60
b.	VOIRIE.....	60
2.	Desserte par les réseaux	61
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	61
b.	ASSAINISSEMENT	61
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	62
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	62
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N		63
I.	Usage des sols et destination des constructions.....	64
1.	Destinations et sous-destinations.....	64
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
a.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	64
b.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	65
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	67
a.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	67
b.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	67
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
a.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	68
b.	CLOTURES.....	69
c.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	69
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	69
III.	Équipements et réseaux.....	70
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	70
a.	ACCES	70
b.	VOIRIE.....	70
2.	Desserte par les réseaux	71
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	71
b.	ASSAINISSEMENT	71
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	72
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	72

LEXIQUE	73
<i>I. Destinations et sous-destinations</i>	<i>74</i>
II. Définitions et schémas explicatifs.....	77
<i>1. Annexes et extensions</i>	<i>77</i>
<i>2. Accès et voirie.....</i>	<i>78</i>
<i>3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>79</i>
<i>4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>81</i>
<i>5. Emprise au sol des constructions.....</i>	<i>83</i>
<i>6. Hauteur maximale des constructions</i>	<i>84</i>
<i>7. Espaces libres et plantations</i>	<i>86</i>
III. Liste des essences locales autorisées	86

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sin-le-Noble 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. Elles 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.

5°/ 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.

6°/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 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.

Le zonage est scindé en 3 planches, pour plus de clarté :

1 - une planche reprenant uniquement le **découpage du territoire en zones (U, 1AU, A et N) et en sous-secteurs.**

2 - une planche reprenant uniquement les **prescriptions** réglementaires liées aux outils de protection et à la prise en compte des risques. Elle fait 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 linéaires de diversité commerciale**, le long desquels le commerce de détail et de proximité doit être protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les espaces boisés classés** au titre de l'article L.113-1 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,
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les risques miniers** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les zones à dominante humide du SDAGE**, qui font l'objet de prescriptions réglementaires spéciales, y interdisant toute construction et installation,
- ✓ **Les espaces à enjeux prioritaires du SAGE**, qui font l'objet de prescriptions réglementaires spéciales, y interdisant toute construction et installation,
- ✓ **Les périmètres de protection du captage d'eau potable** (immédiat, rapproché et éloigné),
- ✓ **Les espaces concernés par les risques de remontée de nappe à sensibilité forte à nappe sub-affleurante**,
- ✓ **Les risques de cavité souterraine**,
- ✓ **Les secteurs sensibles par temps de pluie**,
- ✓ **Les zones inondées constatées**,
- ✓ **Des zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux**,
- ✓ **Le périmètre de protection des ABF autour des bâtiments classés monuments historiques sur la commune de Waziers**,

- ✓ **Le périmètre d'exposition au risque PPRT du site SOGIF de Waziers.**

3 – Une planche d'information, reprenant :

- ✓ **Les enjeux environnementaux** (ZNIEFF de type I, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, espaces à renaturer du SRCE-TVb),
- ✓ **Les risques et nuisances** : cavités souterraines, sites basias, risque de remontée de nappe,
- ✓ **Les installations agricoles,**
- ✓ **Les sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

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. Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

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 lié à la présence de cavités souterraines.
- Le risque d'effondrement d'ouvrage. Dans ces périmètres, il est vivement recommandé de procéder à des sondages ou études de sol pour s'assurer de la stabilité du sol et du sous-sol. Dans les secteurs à risque, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe.
- Le risque inondation et coulées de boue (Zones inondées constatées).
- Le risque inondation en car de panne des stations de relevage des eaux.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque technologique lié à la présence d'un PPRT autour du site SOGIF Waziers.

- Le risque minier, aléa faible à moyen (effondrement, gaz, échauffement, glissement superficiel, tassement).
- La présence de sites Basol (pollués) et basias (susceptible d'avoir supporté une activité polluante).
- Un point de captage d'eau potable et ses périmètres (immédiat, rapproché, éloigné) de protection.
- Le passage de lignes électrique Haute Tension.

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 I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine 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.

La zone U comprend

- un secteur Ua, qui correspond au centre urbain mixte, de densité élevée,
- un secteur Ub, qui a une vocation principalement résidentielle et une densité variable,
- un secteur Uc, de faible densité et affectée principalement à l'habitat,
- un secteur Ud, qui correspond au quartier d'habitations du sud de Sin-le-Noble, secteur de rénovation urbaine,
- un secteur UBa, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Ue, réservé essentiellement aux activités économiques,
- un secteur Uea, réservé aux activités économiques de type logistique ou stockage,
- un secteur Uep, qui correspond à l'écopark de la ZAC du Raquet, en cours d'aménagement,
- un secteur UEg, réservé aux activités économiques liées au golf,
- un secteur Uh, dédié aux équipements,
- un secteur Uz, correspondant aux secteurs en cours d'aménagement ou déjà bâtis de la ZAC du Raquet,
- un secteur Ul, dédié aux loisirs et jardins.

Rappel :

La zone U est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux ;
- des secteurs sensibles par temps de pluie ;
- un périmètre de protection ABF autour de monuments historiques présents sur la commune de Waziers ;
- des périmètres rapproché et éloignés de captage d'eau potable impacte en partie la zone urbaine, en secteurs Ub et Uh. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe ;
- un risque minier, qui impacte en partie le secteur Uea ;
- un périmètre de réciprocité d'une ICPE agricole, couvrant une partie du secteur Ue ;
- de nombreux sites basias ;
- des sites basol ;
- des cavités souterraines ;
- Le risque d'effondrement d'ouvrage. Dans ces périmètres, il est vivement recommandé de procéder à des sondages ou études de sol pour s'assurer de la stabilité du sol et du sous-sol. Dans les secteurs à risque, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa fort, impactant une partie du secteur Uc ;

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des éléments ponctuels et périmètres de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- une protection d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en secteur Ua ;
- une zone à dominante humide du SDAGE, qui couvre une partie de la zone Ub ;
- un espace à enjeu prioritaire du SAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

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.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

En secteurs Ua, Ub et Ud sont autorisées :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Uz :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

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

En secteur Uc, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Ue, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Uea, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Uep, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Uh, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

En secteur UBa, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur UEg, seules les extensions et annexes des bâtiments existants sont autorisées.

En secteur UI, toute construction est interdite sauf celles autorisées sous conditions dans la partie I.2.b.

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes, sauf en secteur UBa.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Sauf en Ue et Uea, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.
- Sauf en Ud, Uz et Uep, les caves et sous-sols.
- le changement de destination des locaux à usage d'activité commerciale ou artisanale au rez-de-chaussée, le long des portions de voie concernées par une protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

En secteur UI, toute construction est interdite sauf celles autorisées sous conditions dans la partie I.2.b.

Dans les zones à dominante humide et dans les espaces à enjeux prioritaires du SAGE délimités au plan de zonage, sont interdites toute construction et toute installation, excepté celles admises sous conditions au I.2.b et celles indispensables à la réalisation de travaux d'entretien des cours d'eau, fossés, milieux naturels....

En secteurs Ua, Ub et Ue, le stationnement de caravanes est interdit.

Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :

- les forages des puits,
- l'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage de matière fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols,
- l'établissement d'étables ou stabulations libres,
- la création d'étang.

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 sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

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

Pour les cours d'eau et fossés protégés 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 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'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. En cas d'impossibilité technique ou faute de place sur l'unité foncière, une compensation doit être prévue sur la même unité foncière par la mise en place de toiture(s) végétalisées ou de mur(s) végétalisés d'une surface au moins équivalente à celle précédemment occupée par les boisements ou haies abattues. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Les dépôts liés à une activité existante, à condition d'être masqués. Dans les secteurs sensibles par temps de pluie, les zones inondées constatées, les zones inondables en cas de panne de station de relevage des eaux et les secteurs de nappe sub-affleurante, la création de nouveau dépôt est interdite.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager, à la gestion des eaux pluviales, d'un risque d'inondation, ou aux occupations du sol autorisées.

En secteur Uc, l'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.

En Uea, l'extension, la transformation et la création de bâtiments liés à une activité existante au moment de l'approbation du PLU.

En Uh, les logements à conditions que leur présence soit liée à un équipement d'intérêt collectif ou service public.

En secteur Ul peuvent être autorisés les constructions ou installations d'une emprise au sol inférieure à 25m² et d'une hauteur inférieure à 3m, à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à leur environnement immédiat.

En secteur UBa, seul l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage est autorisé.

En secteur UEg, seules sont autorisées les extensions et annexes aux bâtiments existants, si elles ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Dans les zones à dominante humide et dans les espaces à enjeux prioritaires du SAGE délimités au plan de zonage, sont autorisées les extensions et annexes des bâtiments existants, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25m² et leur hauteur 3.5m.

Dans les secteurs sensibles par temps de pluie, les zones inondées constatées, les secteurs de nappe sub-affleurante et les zones inondables en cas de panne de station de relevage des eaux, une réhausse au moins égale à la hauteur des plus hautes eaux connues est imposée pour toute nouvelle construction. Si la hauteur des plus hautes eaux n'est pas connue, une réhausse d'au moins 0.3m par rapport au sol naturel est imposée.

Dans les secteurs de risque minier de type 1, aucune construction ni aucune installation n'est autorisée. Dans les secteurs de risque minier de type 2, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

Dans les secteurs à risque d'effondrement d'ouvrage, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Il est vivement recommandé que tout projet d'aménagement soit précédé d'une étude de sol ou de sondage pour vérifier la stabilité du sol et du sous-sol et prendre les mesures nécessaires et adaptées pour la mise en sécurité des biens et des personnes.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, sont admis sous réserve du respect des règles établies par la servitude d'utilité publique :

- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées (réseaux étanches),
- les pratiques culturelles de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines,
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) 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 urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée. En revanche, dans le secteur Uc, dans les secteurs sensibles par temps de pluie et dans les zones inondées constatées, 50% minimum de la surface de chaque unité foncière doivent rester perméables, excepté pour les unités foncières d'une surface inférieure à 200m².

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.

	Ua	Ub	Uc	Ud	Uz	Uh	Ue	Uea	Uep
Hauteur relative	R+3	R+2	R+1	-	-	R+2	-	-	-
Hauteur absolue	13m	10m	8m	13m	13m	10m	15m	15	15m

En Uc, la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12m.

En Ul, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

c. 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) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.

- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m 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.
- 5) Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- 6) 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.

B. Règles d'implantation

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

En Uc, les constructions devront s'implanter dans une bande de 30m à partir de l'alignement. Les annexes telles que les piscines pourront s'implanter dans une bande de 50m à partir de l'alignement

Les annexes et extension doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté en cas de construction existante qui ne répond pas aux règles d'implantation définies dans le présent règlement.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau domanial, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à celui-ci.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations autorisées	Ua	Ub	Uc	Ud	Uz	Uh	Ue	Uea	Uep	UI
A l'alignement (ou limite d'emprise de la voie) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêt d'alignement ou alignement de fait)	x	x		x	x				x	
Recul de minimum 5m depuis l'alignement		x	x	x	x				x	
En cas de dent creuse, recul identique à l'une des deux constructions voisines existantes au moment de	x	x	x		x					

l'approbation du PLU										
Recul d'au moins la moitié de la hauteur de la façade avant de la construction (H/2)						X	X	X		X

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralité

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, 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

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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 6 mètres par rapport à celui-ci. Cette règle ne s'applique pas aux noues.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations autorisées	Ua	Ub	Uc	Ud	Uz	Uh	Ue	Uea	Uep	Ui
En limite séparative dans une bande de 30m depuis l'alignement.	x	x	x	x	x				x	
En limite séparative au-delà d'une bande de 30m depuis l'alignement.	x	Sous conditions *		x	x				x	
Distance minimale de 3m depuis la limite séparative.	x	x	x	x						
Recul d'au moins la moitié de la hauteur absolue (ou au point le plus haut) de la construction (H/2) sans être inférieur à 3m.					x	x	x	x	x	x
Recul d'au moins 8m pour les façades comprenant des ouvertures principales.					x					

*En secteur Ub, au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3 mètres au faitage par rapport au sol naturel initial ;
- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, à condition que les travaux soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

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

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière* 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 est d'au moins 3 mètres, sauf pour les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur de moins de 2.5 mètres.

Sauf en Uz et Uep, cette distance doit être au minimum égale à 6 mètres lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation.

En Uz et Uep, une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux façades comprenant des ouvertures principales.

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

α. 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) Matériaux :

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

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Façades :

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

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

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

Les bâtiments d'activités réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur matte et foncée.

4) 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. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

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.

b. CLOTURES

Principes généraux :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

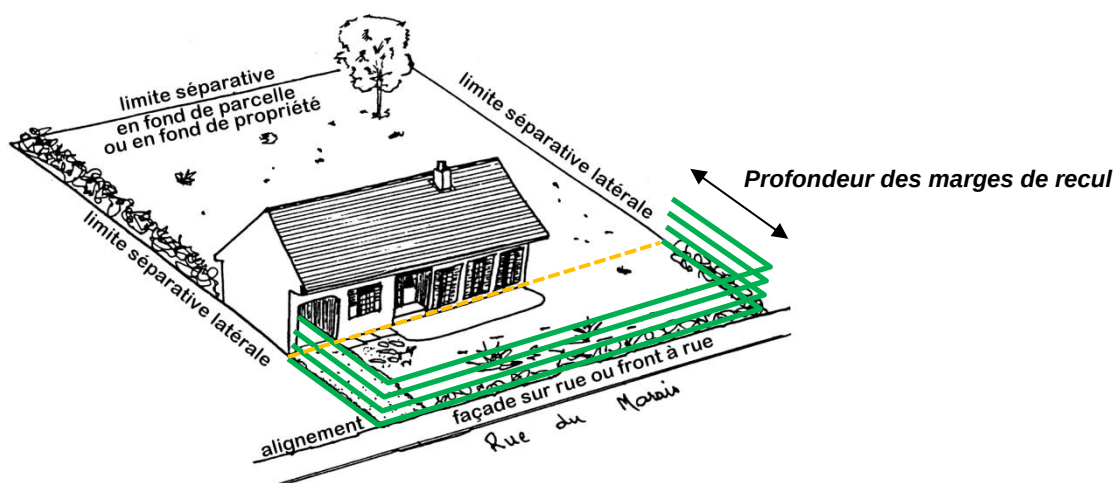
La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

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

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

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

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



En secteurs Ua, Ub, Uc et Uh, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.5m.

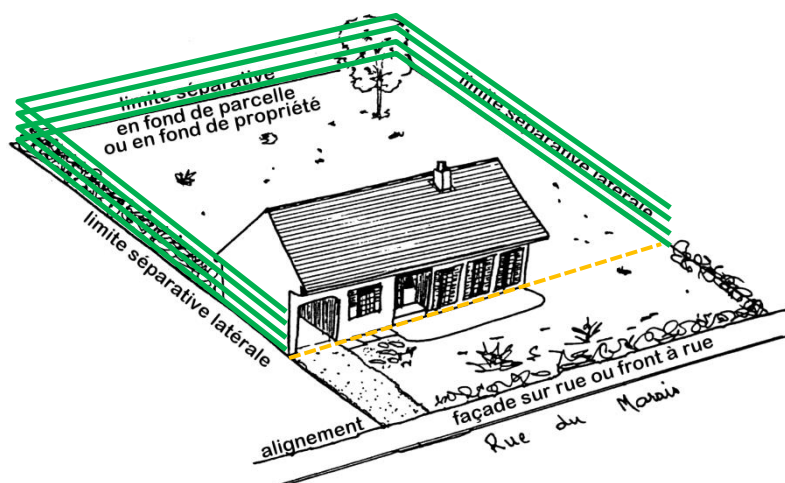
En secteurs Ua, Ub, Uc et Uh, les brises-vue sont autorisés à condition d'être soutenus par un grillage rigide.

En secteurs Ue et Uea les clôtures devront être constituées de haies végétalisées doublées ou non d'un dispositif à claire-voie, ou mur végétalisé. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

En secteurs Uz et Uep, les clôtures devront favoriser la circulation des espèces végétales et animales. Pour cela, elles doivent être constituées de haies végétalisées d'essences locales, doublées éventuellement de dispositifs à claire-voie de type grillage ou barrière en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

En zones inondées constatées, secteurs sensibles par temps de pluie, secteurs concernés par un risque de remonté de nappe (aléa fort à nappe sub-affleurante), zones à enjeu prioritaire du SAGE et Zone à Dominante Humide du SDAGE, les clôtures devront être hydrauliquement neutres.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :



La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

C. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

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.

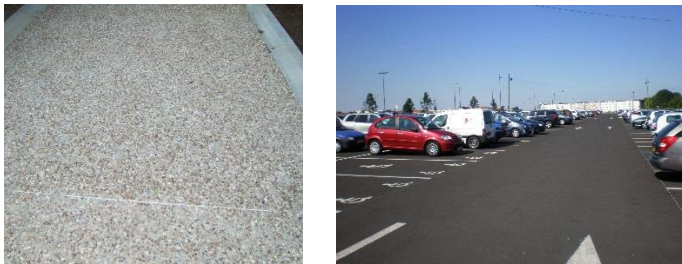
En secteurs Uep et Uz, un CBS de 0.5 est imposé pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² (espaces verts voiries inclus).

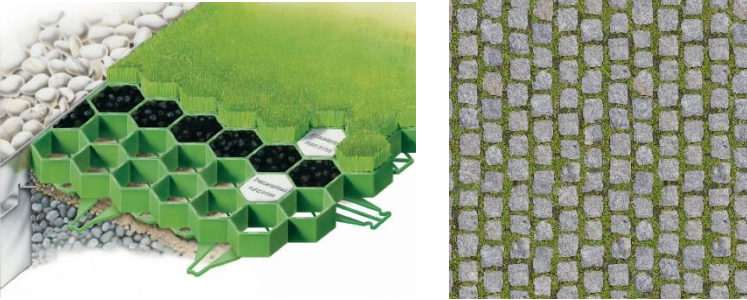
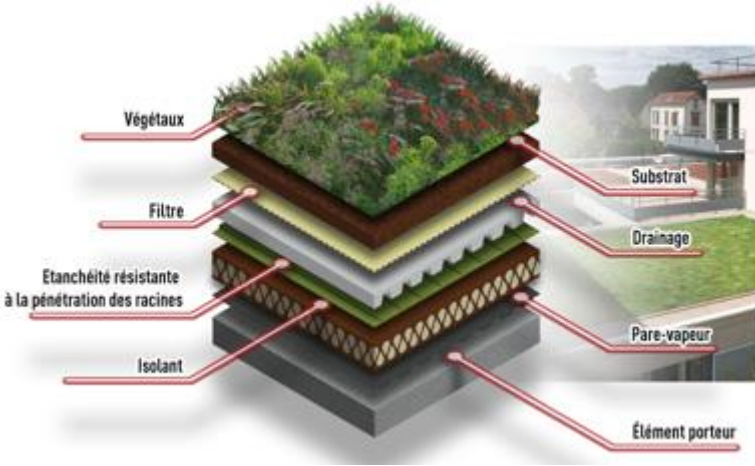
Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$$

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et perméable à l'air ou à l'eau		0

Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3
Toiture végétalisée		0.4

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

B. Dispositions particulières aux nouvelles constructions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs Ud, Uep et Uz.

Destination	
HABITATION	
Logements	2 places minimum par logement. 1 place visiteur par tranche de 5 logements. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Logements locatifs sociaux	0.5 place par logement. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants...)	1 place pour 5 lits.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.
AUTRE ACTIVITE DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher, même incomplète (2 places si 160 m ²).

C. Dispositions particulières aux changements de destination des constructions existantes :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs Ud, Uep et Uz.

Destination	
HABITATION	
Logements	1 place minimum par logement.
Logements locatifs sociaux	Non réglementé.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m ² de surface de plancher.

D. Dispositions particulières aux secteurs Ud, Uep et Uz :

Pour les logements, **au minimum une place de stationnement par logement** sera à créer. Le stationnement sera créé sur la parcelle ou sur l'unité foncière qui supporte le logement, sauf en cas de parking mutualisé. Dans tous les cas, la place de stationnement ne doit pas se situer à plus de 50m de l'habitation.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de services, l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.

De plus, les équipements publics ou d'intérêt collectif destinés à recevoir du public devront prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les visiteurs, mais aussi le personnel.

En secteur Uep, le nombre de places de stationnement devra être adapté au nombre d'emplois, aux potentiels visiteurs et aux véhicules de livraison.

Les espaces de stationnement de plein-air seront réalisés avec des matériaux qui favorisent l'infiltration des eaux.

Exemples de revêtements à privilégier :



III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- 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.

b. VOIRIE

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 ;

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales 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). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer, sauf en cas d'impossibilité technique.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. 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 et celle du gestionnaire.

b. 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 mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation 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.

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... excepté en secteurs concernés par des cavités et risques d'effondrement.

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).

c. 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.
- 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.

d. 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 I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la Zone

Il s'agit de la partie de l'écoquartier du Raquet qui n'est pas encore aménagée, de la partie Ecopark de la ZAC du Raquet non aménagée et des secteurs de renouvellement urbain identifiés comme potentialités foncières pour du logement ou des équipements. 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 d'habitations.

Rappel :

La zone 1AU est concernée par :

- un périmètre éloigné de captage d'eau potable. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe ;
- un risque minier ;
- un site basias ;
- des cavités souterraines ;
- Le risque d'effondrement d'ouvrage. Dans ces périmètres, il est vivement recommandé de procéder à des sondages ou études de sol pour s'assurer de la stabilité du sol et du sous-sol. Dans les secteurs à risque, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Excepté en 1AUe et en 1AU sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En 1AUe, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

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

En 1AUep sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
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

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 3) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 4) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.

- 5) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- 6) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 7) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf sous les conditions mentionnées dans le b.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, les dépôts de tout type sont interdits.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 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. Les piscines sont autorisées.
- 3) En 1AUep, les entrepôts, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 900m².

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante, une réhausse de 0.3m par rapport au sol naturel est imposée pour toute nouvelle construction.

Dans les secteurs à risque d'effondrement d'ouvrage, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Il est vivement recommandé que tout projet d'aménagement soit précédé d'une étude de sol ou de sondage pour vérifier la stabilité du sol et du sous-sol et prendre les mesures nécessaires et adaptées pour la mise en sécurité des biens et des personnes.

Dans les secteurs de risque minier, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et pour la reconstruction à l'identique.

	1AU	1AUr	1AUe	1AUep
Hauteur relative	-	R+3	-	-
Hauteur absolue	13m	13m	15m	15m

c. 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) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m 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.
- 5) Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

- 6) 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.

B. Règles d'implantation

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau permanent ou domanial, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à celui-ci.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations autorisées	1AU	1AUr	1AUe	1AUep
A l'alignement (ou limite d'emprise de la voie) ou à la ligne de recul qui s'y substitut (arrêté d'alignement ou alignement de fait)	x	x		x
Recul de minimum 5m depuis l'alignement	x	x	x	x
Recul d'au moins la moitié de la hauteur de la façade avant de la construction (H/2)			x	

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, 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 :

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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 6 mètres par rapport à celui-ci. Cette règle ne s'applique pas aux noues.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

En revanche, l'implantation en recul de 8m minimum pour les façades comprenant des ouvertures principales est, si cochée, obligatoire.

Types d'implantations	1AU	1AUr	1AUe	1AUep
En limite séparative dans une bande de 30m depuis l'alignement.	x	x		x
En limite séparative au-delà d'une bande de 30m depuis l'alignement.	x	x		x
Distance minimale de 3m depuis la limite séparative.		x		
Recul d'au moins la moitié de la hauteur absolue (ou au point le plus haut) de la construction (H/2) sans être inférieur à 3m.	x		x	x
Recul d'au moins 8m pour les façades comprenant des ouvertures principales.	x			

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

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière* 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 est d'au moins 3 mètres, sauf pour les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur de moins de 2.5 mètres.

Sauf en secteurs 1AUr et 1AUe, une distance minimale de 8 m est imposée entre deux façades comprenant des ouvertures principales.

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. 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) Matériaux :

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

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

3) Façades :

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

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

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

Les bâtiments d'activités réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur matte et foncée.

b. CLOTURES

En appui à la trame verte et bleue, les clôtures devront favoriser la circulation des espèces végétales et animales. Pour cela, elles doivent être constituées de haies végétalisées d'essences locales, doublées éventuellement de dispositifs à claire-voie de type grillage ou barrière en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

Exemples de clôtures à privilégier :



Exemples de clôtures à proscrire :



c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

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.

En 1AUep, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0.5 est imposé pour toute nouvelle construction ou installation projetée sur une unité foncière de plus de 500m².

En 1AUr, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0.2 est imposé pour toute nouvelle construction ou installation projetée sur une unité foncière de plus de 500m².

Dans le reste de la zone 1AU, le CBS doit être au moins égal à 0.1 pour toute unité foncière bâtie.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$
--

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre	 	1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et perméable à l'air ou à l'eau	 	0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle	 	0.5
Surface verticale végétalisée	 	0.3

Toiture végétalisée	 Le diagramme illustre la structure d'une toiture végétalisée en huit couches distinctes, identifiées par des étiquettes et des lignes de pointage : Végétaux : La couche supérieure, recouverte de diverses plantes. Substrat : La couche de terre ou de matériau nutritif située sous les végétaux. Filtre : Une fine couche qui sépare le substrat du drainage. Drainage : Une couche perforée pour évacuer l'excès d'eau. Etanchéité résistante à la pénétration des racines : Une membrane imperméable conçue pour résister aux racines. Pare-vapeur : Une membrane qui empêche la vapeur d'eau de passer à l'intérieur de la structure. Isolant : Une couche épaisse de matériau isolant thermique. Élément porteur : La base structurelle sur laquelle repose toute l'assemblage.	0.4
----------------------------	--	------------

4. Stationnement

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Pour les logements, **au minimum une place de stationnement par logement** sera à créer. Le stationnement sera créé sur la parcelle ou sur l'unité foncière qui supporte le logement, sauf en cas de parking mutualisé et dans une bande de 150m de part et d'autre du Bus à Haut Niveau de Service. Dans tous les cas, la place de stationnement ne doit pas se situer à plus de 50m de l'habitation. Pour les constructions à usage d'habitation(s) situées le long de l'itinéraire du Bus à Haut Niveau de Service et dans un rayon de 150m de part et d'autre de cet axe, une place de stationnement maximum par logement sera prévue.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de services, l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.

De plus, les équipements publics ou d'intérêt collectif destinés à recevoir du public devront prévoir des capacités de stationnement suffisantes pour les visiteurs, mais aussi le personnel.

En 1AUe, le nombre de places de stationnement devra être adapté au nombre d'emplois, aux potentiels visiteurs et aux véhicules de livraison.

Sauf en 1AUe et 1AUr, où ce n'est pas imposé, les espaces de stationnement de plein-air devront obligatoirement être réalisés avec des matériaux qui favorisent l'infiltration des eaux.

Exemples de revêtements à privilégier :



III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- 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.

b. VOIRIE

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 ;

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales 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). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. 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 et celle du gestionnaire.

b. 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 mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation 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.

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).

c. 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.
- 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.

d. 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 I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone agricole destinée au développement de l'activité agricole.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Ap, zone Agricole protégée, sur laquelle la constructibilité est limitée,
- un sous-secteur Ad, qui comprend la déchetterie.

Rappel

La zone A est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux ;
- des périmètres de réciprocité d'ICPE agricoles ;
- des cavités souterraines ;
- un périmètre de protection du PPRT de SOGIF, à Waziers ;
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des espaces à enjeu prioritaire du SAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des secteurs à risque de remontée de nappe, dont nappe sub-affleurante.
- des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- un aléa fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

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.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Sauf en secteurs Ad et Ap, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</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
	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

En secteur Ap, seules les extensions et annexes des bâtiments existants sont autorisées, sous les conditions mentionnées ci-après.

En secteur Ad, seuls les bâtiments et extensions liés à la déchetterie et les activités de recyclage de déchets sont autorisés.

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article I.2.b.

Dans le secteur Ap, dans les zones à dominante humide du SDAGE et dans les zones humides à enjeu du SAGE identifiées au plan de zonage, sont interdits :

- les nouvelles constructions,
- les constructions légères de loisirs,

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature.

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 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 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 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'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales.

Pour les espaces boisés classés :

Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sauf en secteurs Ad, Ap, dans les zones à dominante humide du SDAGE, dans les espaces à enjeu prioritaire du SAGE identifiées au plan de zonage et dans le périmètre de protection du PPRT SOGIF, sont admis sous conditions :

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon inférieur à 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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

3) 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).

4) 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.

5) Les clôtures, si elles sont végétalisées ou hydrauliquement neutres.

6) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 50m de tout point du bâtiment principal ;
- le nombre d'annexe ne dépasse pas 2 par unité foncière.

7) 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'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.

Dans le secteur Ap, dans les espaces à enjeu prioritaire du SAGE et dans les zones à dominante humide du SDAGE :

1) les clôtures végétalisées composées d'essences végétales locales.

2) L'extension, et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m² ;
- elles soient situées à moins de 20 m des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Dans les secteurs à risque d'effondrement d'ouvrage, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Il est vivement recommandé que tout projet d'aménagement soit précédé d'une étude de sol ou de sondage pour vérifier la stabilité du sol et du sous-sol et prendre les mesures nécessaires et adaptées pour la mise en sécurité des biens et des personnes.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante et dans les zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux, une réhausse au moins égale à la hauteur des plus hautes eaux connues par rapport au sol naturel est imposée pour toute nouvelle construction ou une réhausse de 0.3m si la hauteur des plus hautes eaux n'est pas connue.

Dans les secteurs de risque minier, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

En secteur Ad, les bâtiments et extensions liés à la déchetterie et les activités de recyclage de déchets sont autorisés à condition :

- d'avoir une hauteur absolue de moins de 10m,
- que l'emprise au sol totale des constructions et installations ne dépasse pas 30% de la surface totale du secteur.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique.

Destination :	Nouvelle construction ou installation	Extensions	Annexes
Bâtiment agricole	16 m	Ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.	
Habitation	7 m	Ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.	4 m
Commerces et activités de services			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	-	-	-

b. 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) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m 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.

- 3) Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- 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.

B. Règles d'implantation :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD500 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, 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.
- 3) Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 20m des zones à vocation urbaine (U et AU) et de la construction d'habitation la plus proche, sauf s'il s'agit d'un siège d'exploitation.

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

Entre deux bâtiments non contigus d'une même unité foncière* 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 au minimum égale à 6 mètres lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation.

**Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. 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) Matériaux :

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

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

En sus, pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière, les couleurs des matériaux seront mates. Les couleurs vives sont interdites.

3) Façades :

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

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

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

Les bâtiments réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

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

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

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 d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes, ou en cas de gêne à l'activité agricole en place ou à son développement. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- 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.

b. VOIRIE

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 ;

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales 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). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. 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 et celle du gestionnaire.

b. 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 mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation 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.

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).

c. 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.
- 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.

d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels à enjeux environnementaux.

La zone N comprend un sous-secteur NDr, qui reprend les périmètres de protection du captage d'eau potable.

Rappel

La zone N est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des cavités souterraines ;
- le risque minier, d'aléas faible et moyen ;
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des espaces à enjeu prioritaire du SAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- une zone inondée constatée ;
- des secteurs sensibles par temps de pluie ;
- des zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux ;
- des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

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.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisés :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
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

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article I.2.b.

Dans les zones à dominante humide du SDAGE et dans les zones humides à enjeu du SAGE identifiées au plan de zonage, sont interdits :

- les constructions légères de loisirs,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue,
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,

- les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature.

En NDr, sont interdits :

- les forages des puits,
- l'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage de matière fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols,
- l'établissement d'étables ou stabulations libres,
- la création d'étang.

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 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 code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des cours d'eau et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

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

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.

Pour les espaces boisés classés :

Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sauf en secteur NDr, dans les zones à dominante humide du SDAGE, dans les espaces à enjeu prioritaire du SAGE identifiées au plan de zonage et dans les secteurs de risque minier d'aléa moyen, sont admis sous conditions :

- 1) 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.
- 2) Les clôtures, si elles sont végétalisées ou hydrauliquement neutres et composées d'essences végétales locales.

3) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 50m de tout point du bâtiment principal ;
- le nombre d'annexe ne dépasse pas 2 par unité foncière.

4) 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'eau potable et la défense incendie.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

5) Les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

Dans les espaces à enjeu prioritaire du SAGE et dans les zones à dominante humide du SDAGE :

1) les annexes et les extensions des habitations présentes au moment de l'approbation du PLU sont autorisées dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 20% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 50 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 10 m de tout point du bâtiment principal ;
- le nombre d'annexe ne dépasse pas 2 par unité foncière.

2) Les exhaussement ou affouillement indispensables à la réalisation des constructions autorisées.

3) les clôtures végétalisées composées d'essences végétales locales.

Dans les secteurs de risque minier, il sera fait mention de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour toute nouvelle construction, extension de construction existante ou changement de destination. Les prescriptions à imposer sont détaillées dans la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas minier, annexée au présent rapport de présentation.

Dans les secteurs sensibles par temps de pluie, les zones inondées constatées, les secteurs de nappe sub-affleurante et les zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux, une réhausse au moins égale à la hauteur des plus hautes eaux connues par rapport au sol naturel est imposée pour toute nouvelle construction, ou une réhausse de 0.3m si la hauteur des plus hautes eaux n'est pas connue.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. 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) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m 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.
- 3) Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- 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.

B. Règles d'implantation :

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD13, RD58, RD500 et RD645,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau.

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. 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) Matériaux :

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les couleurs des matériaux seront mates. Les couleurs vives sont interdites.

3) Façades :

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

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

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

Les bâtiments réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée.

b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

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

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

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.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition :

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- 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.

b. VOIRIE

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- 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 ;

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales 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). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

2. Desserte par les réseaux

a. 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 et celle du gestionnaire.

b. 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 mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation 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.

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).

*c. 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.
- 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.

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Néant.

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.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
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		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
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
III. Equipements et réseaux		
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 « Equipement 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.

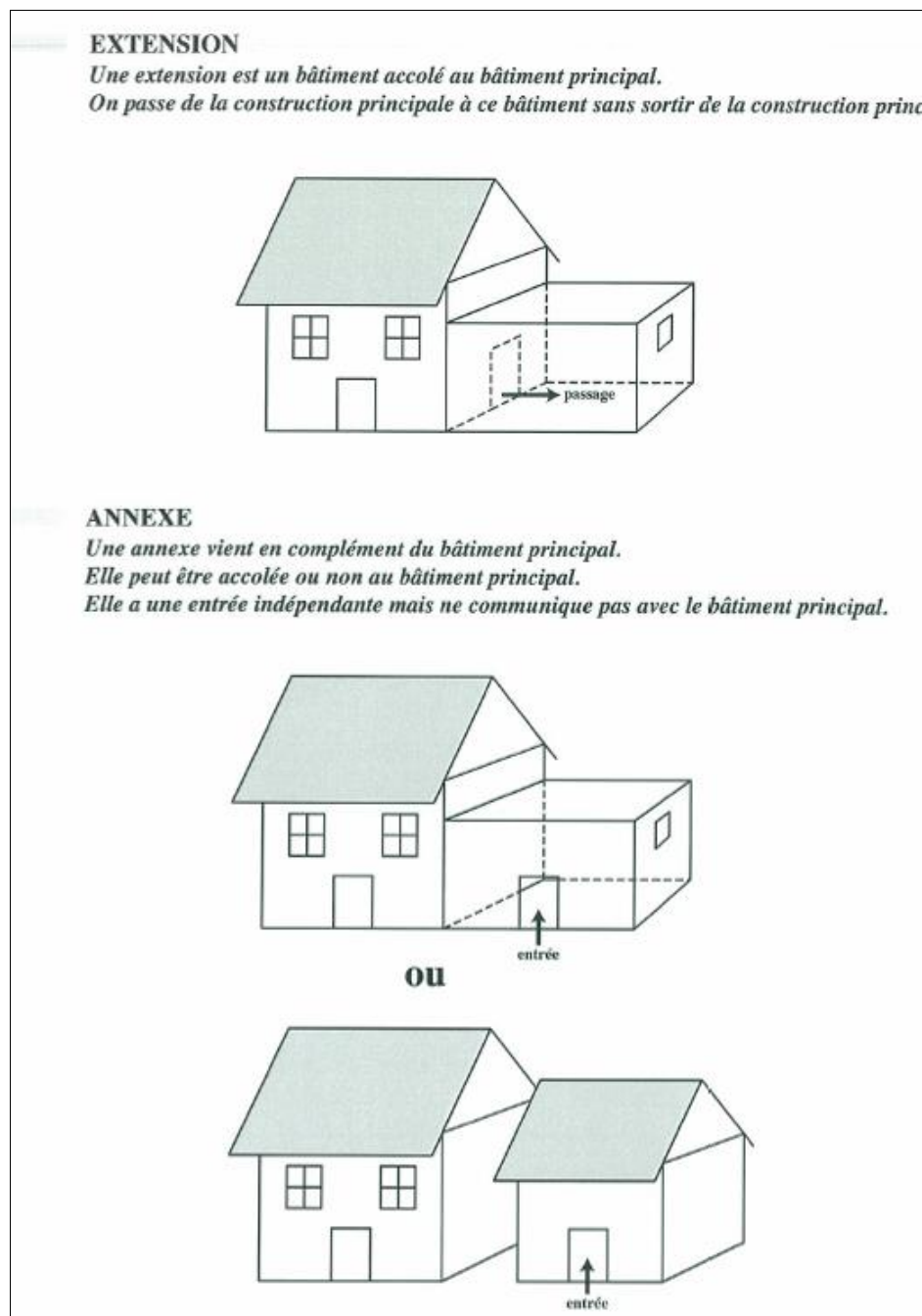
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

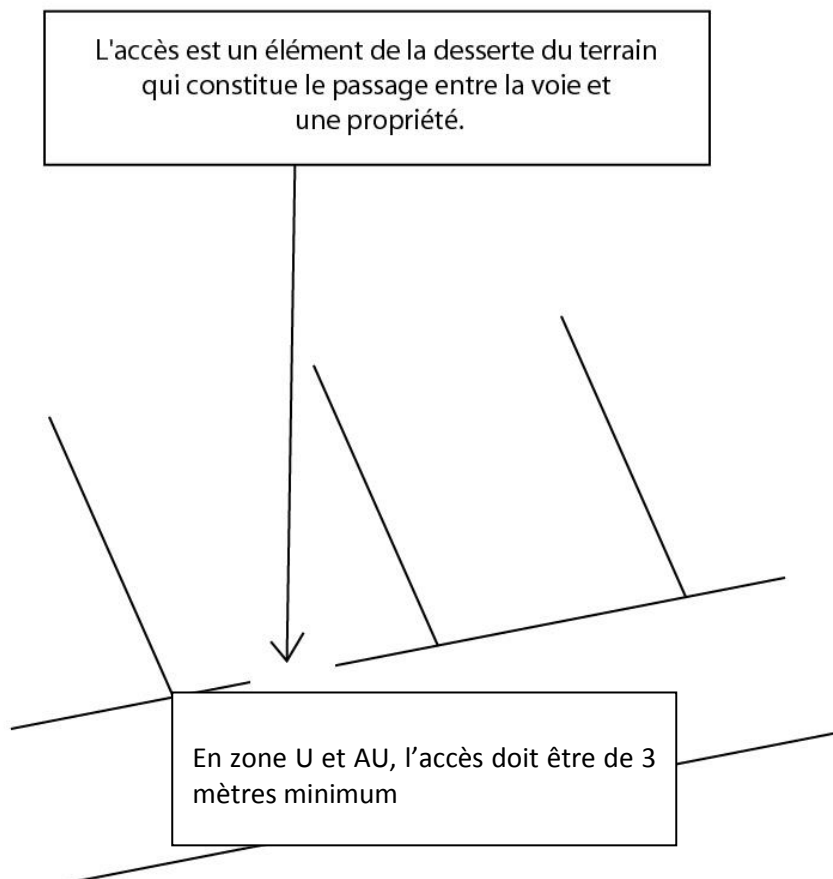
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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.



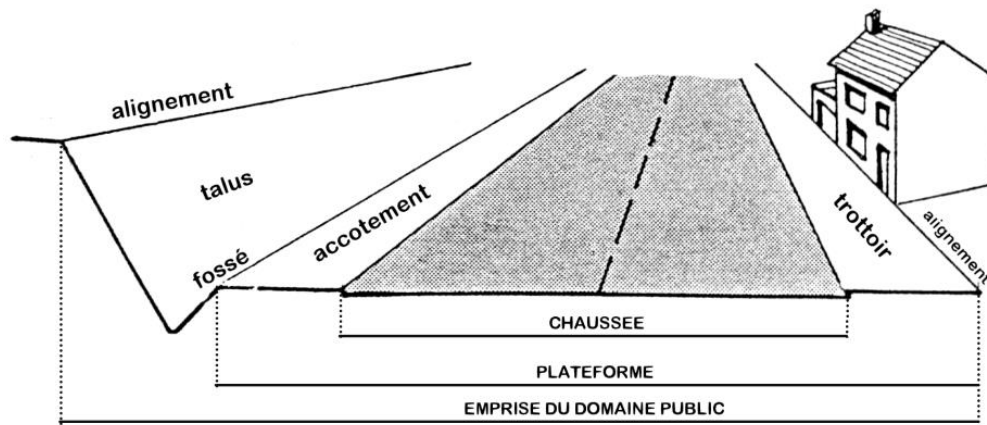
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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.

Cours d'eau, fossés et noues : Il est nécessaire de bien faire la distinction entre un fossé (par rapport auquel un recul minimal des constructions est à respecter) et une noue (qui n'implique pas de recul particulier). Un fossé est linéaire, assez profond et ses rives sont abruptes. Il s'agit d'un ouvrage qui, par sa nature, peut rester en eau. La noue peut être apparentée à un fossé large et peu profond et dont les rives sont en pente douce. Les pentes des talus sont souvent inférieures à 30% du fait de la faible hauteur d'eau, mais plus généralement inférieures à 20-25%. L'ouvrage, assimilé à un léger modelage du terrain, est totalement intégré à l'aménagement.

Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Possibilité de réglementer le recul du garage à 6m.

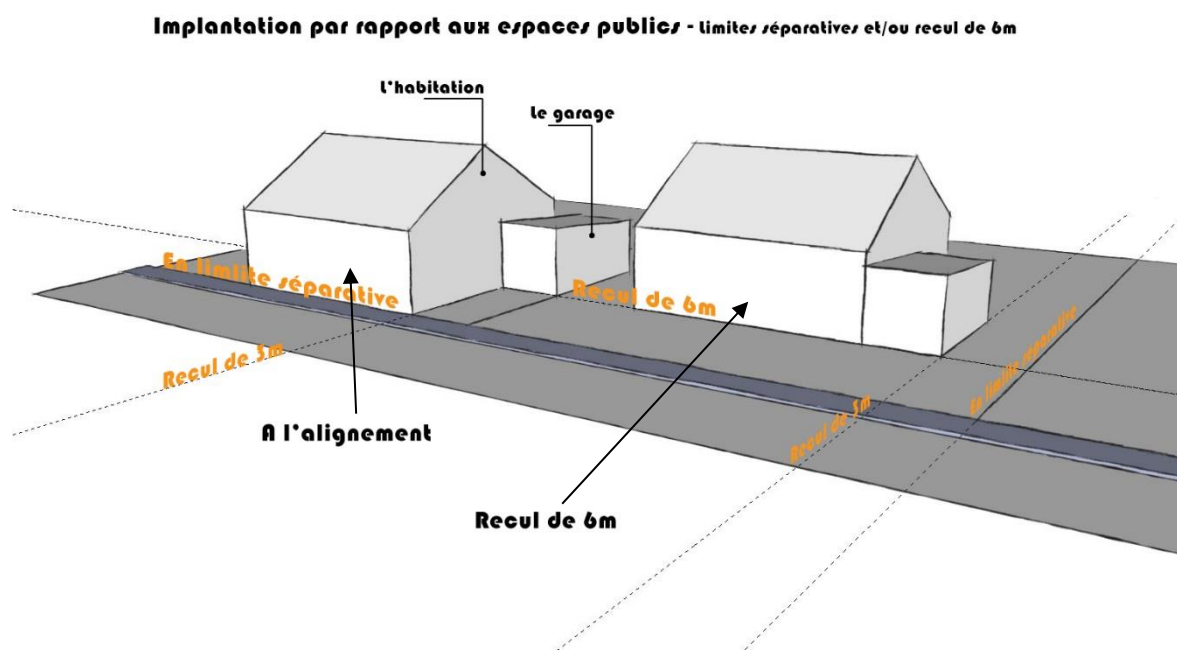
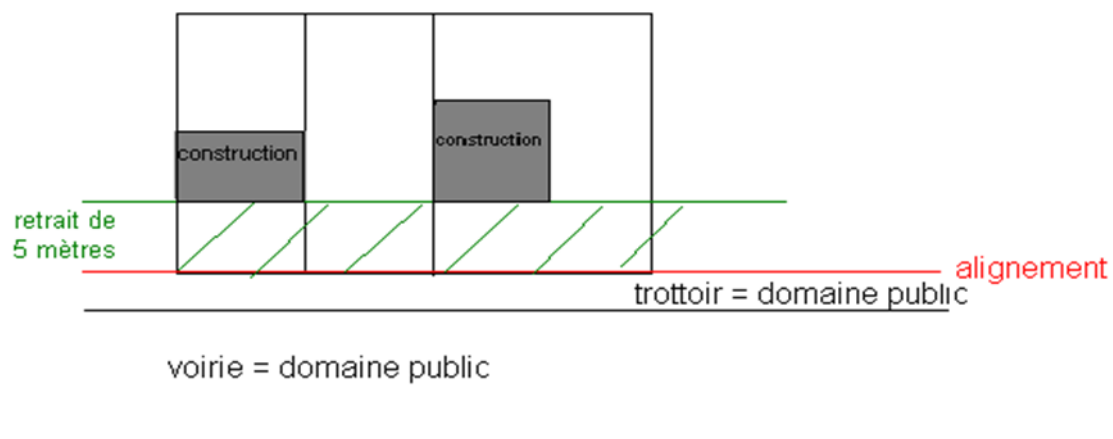


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



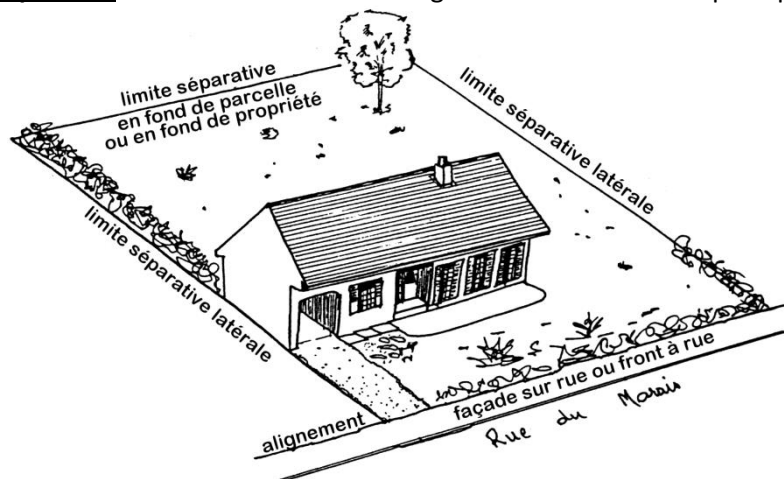
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m

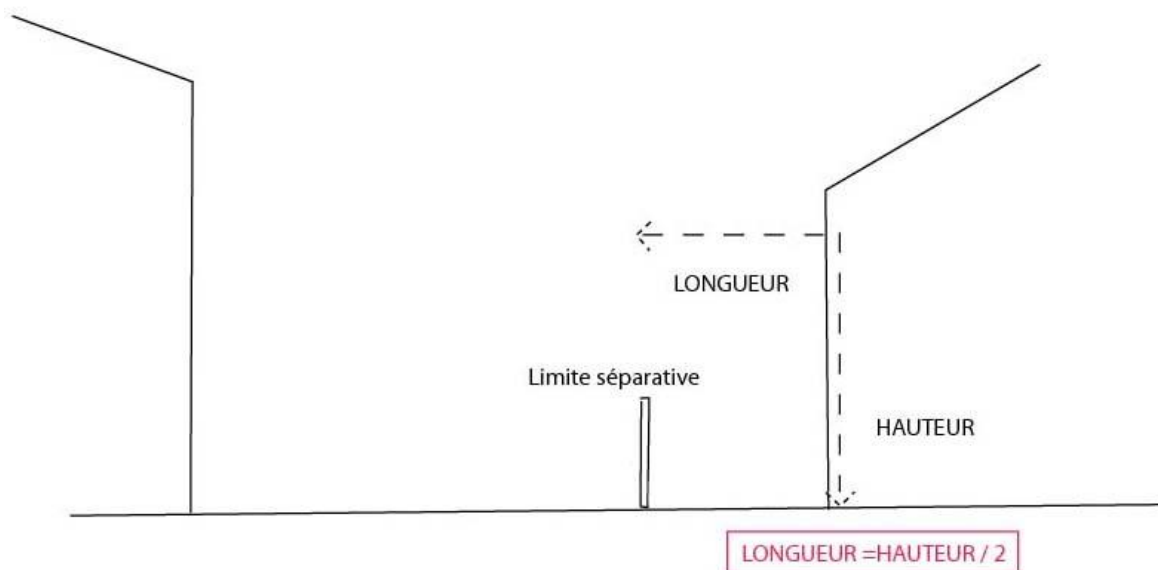
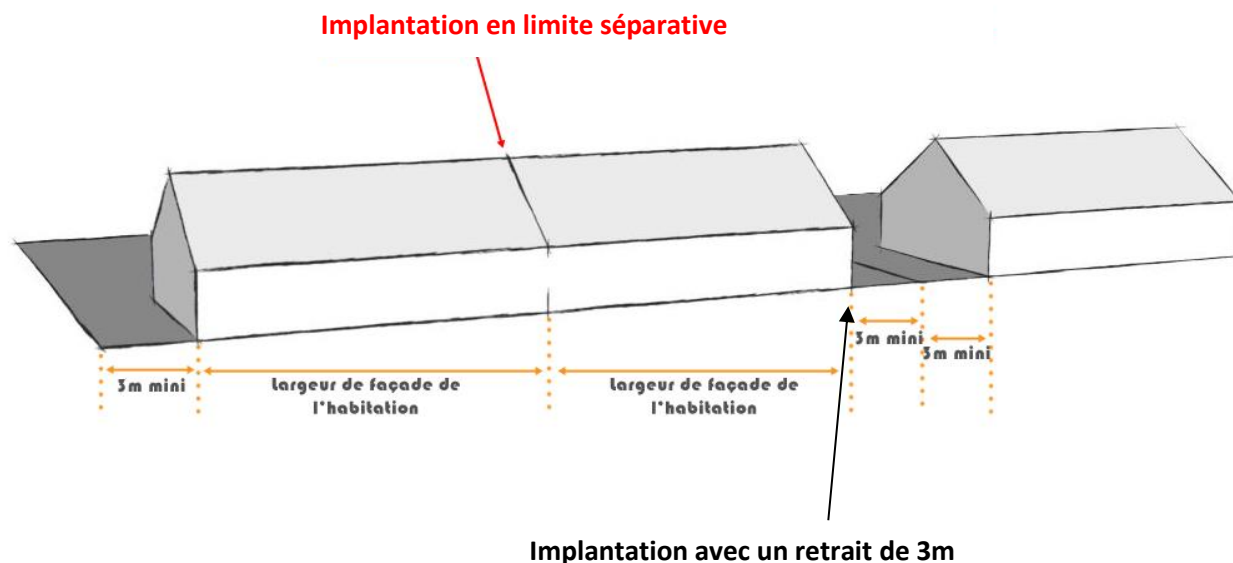


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



Ouverture principale d'une façade : ouverture de plus de plus de 2m² créant une vue droite (c'est-à-dire une vision directe sur la propriété voisine lorsque l'on se place dans l'axe d'ouverture et que l'on regarde droit devant soi sans se pencher).

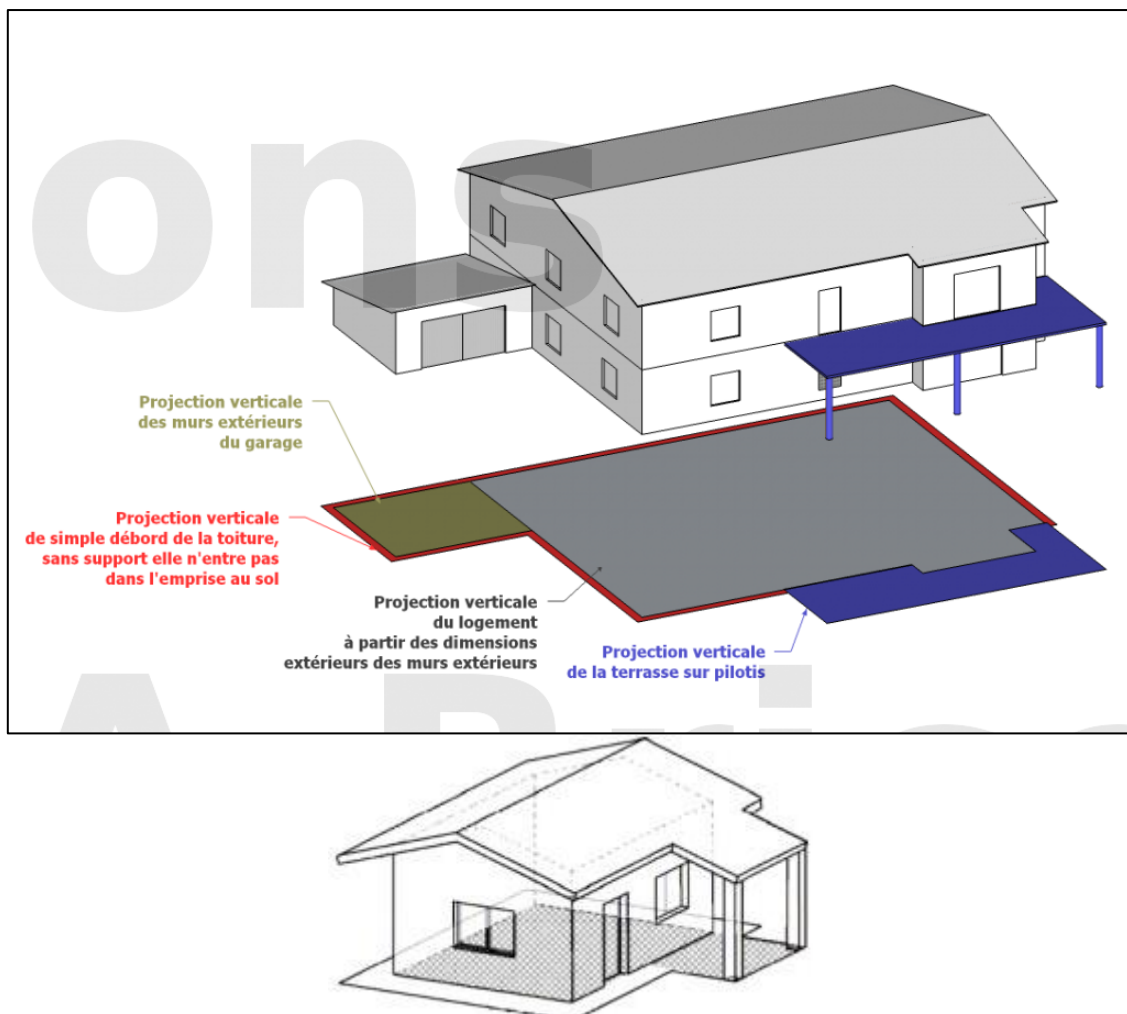
5. Emprise au sol des constructions

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 :

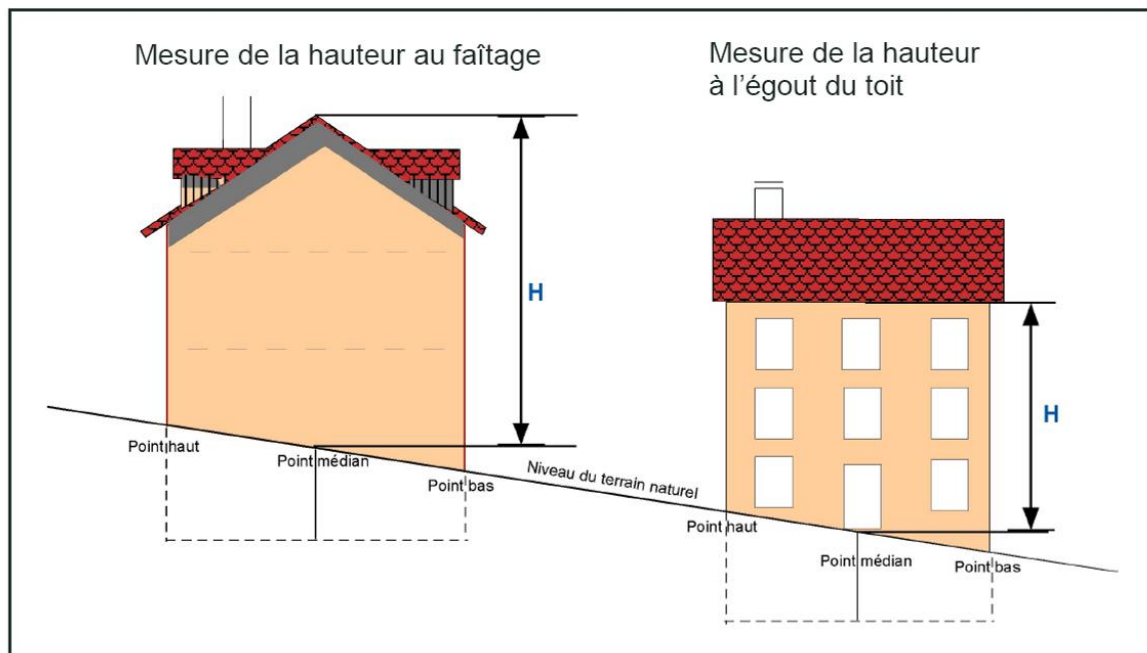
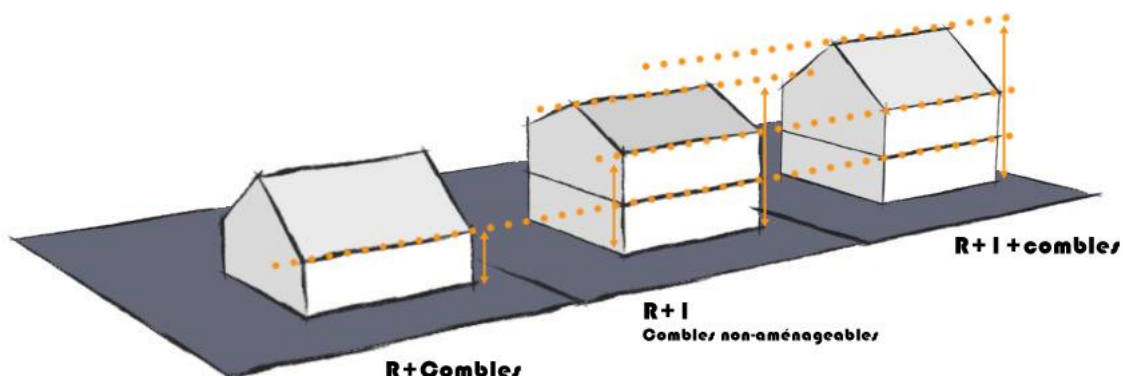
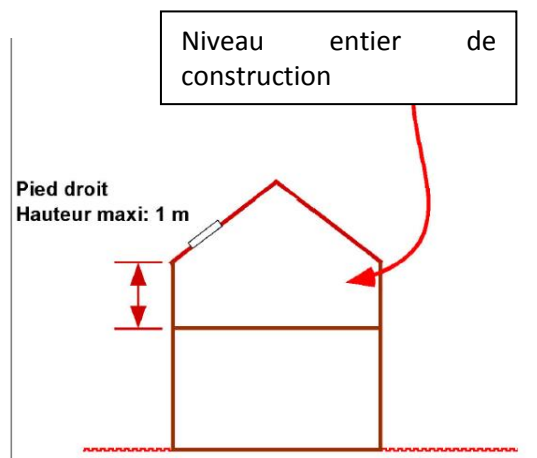
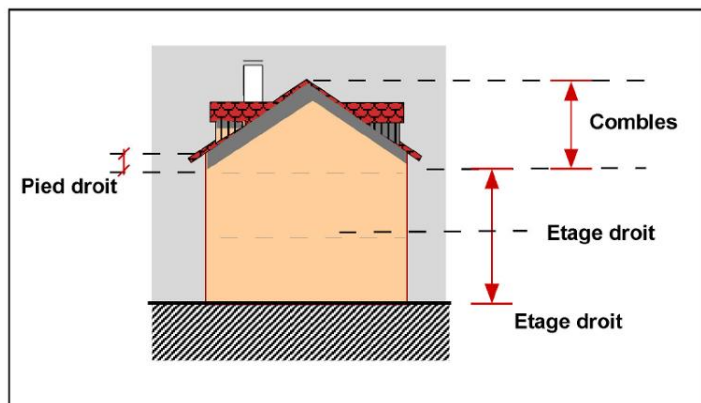


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



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. 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.

III. Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc **4.**
 Peuplier Grisard
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Peuplier hybride
 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 petrea*)
 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

Arbuste et arbrisseaux :

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



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

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 aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

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 "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



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