
Plan Local d'Urbanisme Noyelles-sous-Bellonne

Règlement



Approbation

*Vu pour être annexé à la Délibération
Du Conseil Communautaire du 26/02/2018
Pour le Président par délégation
Le 4e vice-président
Jean-Marcel DUMONT*

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	9
I. <i>Usage des sols et destination des constructions</i>	10
1. Destinations et sous-destinations	10
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	10
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	11
3. Mixité fonctionnelle et sociale	11
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	12
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	12
a. EMPRISE AU SOL.....	12
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES .	13
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	15
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	15
b. CLOTURES.....	16
c. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	17
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	17
4. Stationnement	18
III. <i>Équipements et réseaux</i>	19
1. Desserte par les voies publiques ou privées	19
a. ACCÈS	19
b. VOIRIE.....	19
2. Desserte par les réseaux	20
a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	20
b. ASSAINISSEMENT	20
c. DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE ET DE TÉLÉDISTRIBUTION	21
d. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES .	21
CHAPITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
I. <i>Usage des sols et destination des constructions</i>	23
1. Destinations et sous-destinations	23
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	23
a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	23
3. Mixité fonctionnelle et sociale	24
II. <i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	24
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	24
a. EMPRISE AU SOL.....	24
b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES .	24
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
e. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	25
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	26
b. CLOTURES.....	26
c. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	27
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	27
4. Stationnement	27
III. <i>Équipements et réseaux</i>	28
1. Desserte par les voies publiques ou privées	28
a. ACCÈS	28

b.	VOIRIE.....	29
2.	Desserte par les réseaux	29
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	29
b.	ASSAINISSEMENT	29
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	30
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....		31
I.	<i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	32
1.	Destinations et sous-destinations	32
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	32
a.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
b.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	32
3.	Mixité fonctionnelle et sociale	33
II.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	34
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	34
a.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
b.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	34
c.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	35
d.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	35
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
a.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE	35
b.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	37
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	37
4.	Stationnement	37
III.	<i>Équipements et réseaux.....</i>	38
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	38
a.	ACCES	38
b.	VOIRIE.....	38
2.	Desserte par les réseaux	38
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	38
b.	ASSAINISSEMENT	38
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	39
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	39
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....		40
I.	<i>Usage des sols et destination des constructions.....</i>	40
1.	Destinations et sous-destinations	40
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	41
a.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	41
b.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	41
3.	Mixité fonctionnelle et sociale	42
II.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	42
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	42
a.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
b.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	42
c.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	43
d.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	43
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
a.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE	43
b.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	43
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	44
4.	Stationnement	44
III.	<i>Équipements et réseaux.....</i>	44
1.	Desserte par les voies publiques ou privées	44
a.	ACCES	44
b.	VOIRIE.....	44
2.	Desserte par les réseaux	45
a.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	45
b.	ASSAINISSEMENT	45
c.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	45
d.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	46

LEXIQUE	47
---------------	----

DISPOSITIONS GENERALES

RUBRIQUE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Noyelles-sous-Bellonne 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. »

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

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

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

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

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

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

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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...

RUBRIQUE 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.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,

- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,

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 cavité souterraine.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.

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 de type traditionnel et un secteur Ub, qui correspond au tissu moins dense d'habitat pavillonnaire.

Rappel :

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

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement.

La susceptibilité de l'ensemble du territoire aux cavités est à prendre en compte.

Un périmètre rapproché de captage d'eau potable impacte en partie la zone urbaine, et notamment le secteur Ub. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe en plus des prescriptions réglementaires du PLU.

La zone U est également concernée par un périmètre de réciprocité d'une ICPE agricole, couvrant une partie des secteurs Ua et Ub.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : des boisements

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 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*

En zone U sont autorisées :

- les habitations de tout type ;
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, excepté les industries et entrepôts.

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.

- 1) les établissements à usage ou destination d'activité industrielle,
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.

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

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

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

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des 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.
- 2) Les dépôts liés à une activité existante, à condition d'être masqués.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 4) 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.

Pour rappel, la zone U est couverte par un périmètre de protection du captage d'eau potable. Toute construction, installation ou occupation et utilisation du sol est soumises aux prescriptions de l'arrêté de DUP.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti 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 ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

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, en secteur Ub, 30% minimum de la surface de chaque unité foncière ne devront pas être imperméabilisés.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, ne peut dépasser R+1+combles et une hauteur absolue au faitage de 9 mètres par rapport au terrain naturel existant au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur au faitage absolue des constructions autres qu'à usage d'habitation, de commerces et de services et autre que les annexes et extensions est portée à 12 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et pour la reconstruction après sinistre.

Dans le secteur Ub :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faitage de la construction voisine de même destination et incluse dans le même secteur (Ub) la plus haute.
- La hauteur au faitage absolue ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les constructions à autre usage qu'habitation, commerce ou service, annexes et extensions, par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti 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) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement 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) 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 :

Dans le secteur Ua :

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

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêt d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie, à condition qu'une continuité sur rue soit assurée par le traitement de la clôture.

Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale, ou différent si la construction principale ne répond pas aux règles d'implantation mentionnées ci-dessus.

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.

Dans le secteur Ub :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul minimum de 5 mètres.

Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale, ou différent si la construction principale ne répond pas aux règles d'implantation mentionnées ci-dessus.

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.

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. 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 ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 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 :

- 1) La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres à partir de la limite d'emprise publique / l'alignement.
- 2) Au-delà de cette bande de 30 mètres, 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 3m 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.

- 3) Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, avec un minimum de 3 m. Les annexes (abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur inférieure à 3m au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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.

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

Cette distance doit être au minimum égale à 6 mètres lorsqu'il s'agit de deux bâtiments d'habitation.

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.

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 seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections. Leur hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

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

En sus, règles particulières aux secteurs :

Dans le secteur Ua :

Les clôtures sur rue, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, peuvent être constituées soit :

- D'un mur bahut en matériaux de type traditionnel ou identique avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, doublé ou non de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- D'une clôture végétale ;
- D'un mur plein en matériaux de type traditionnel identique à la construction principale et en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines.

Dans le secteur Ub :

- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit de haies vives, soit de grillages doublés ou non d'une haie vive, comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, et 0,5 mètres pour la partie pleine.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

S'il s'agit d'une limite séparant une propriété privée d'habitation d'un espace rendu public (espace vert, parking...), la hauteur des clôtures peut être portée à 2.2 mètres.

Dans le cas où un/des bâtiments (principal, annexe ou extension) est adossé à la limite séparative, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder la hauteur au faitage du bâtiment le moins haut et une hauteur absolue de 2.2m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres et devra être constituée d'un dispositif à claire-voie. L'édification d'un mur d'intimité (mur plein) de 6 m de long à partir du mur de la façade arrière de la construction principale est possible.

Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

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 surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des essences végétales équivalentes.

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 secteurs :

Dans le secteur Ua :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.
- 2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.
- 3) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Dans le secteur Ub :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.
- 2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.
- 3) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- 4) Pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.

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

En sus, en secteur Ub, l'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

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).
- 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.

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.

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).

Dans le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable, l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique, agricole, ou industrielle est proscrite.

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 IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement commune à toute la zone. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais pourra autoriser quelques commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances au caractère principal de la zone.

Rappel

La zone 1AU peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La susceptibilité de l'ensemble du territoire aux cavités est à prendre en compte.

La présence d'un site pollué (Basol) est avérée en zone agricole. La migration de la pollution est envisageable compte tenu du relief. Tout aménagement du site devra prendre en compte ce risque potentiel en s'assurant, au préalable, de l'absence de pollution ou en prenant les précautions nécessaires à la dépollution complète du site pour la mise à l'abri du risque des personnes et des biens.

Enfin, la zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés. Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 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

En zone 1AU sont autorisés :

- les habitations de tout type ;
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, excepté les industries et entrepôts.

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-dessus.

- 1) les établissements à usage ou destination d'activité industrielle,
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.
- 9) Les forages.
- 10) Les caves et sous-sols.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Les établissements à usage d'activités classés ou non 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. *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, au minimum 20% de la surface de chaque unité foncière ne devront pas être imperméabilisés.

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Dans toute la zone, les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur à l'égout de la construction principale et une hauteur absolue de 4m.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur absolue de 3m.

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) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) 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 extensions et annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la façade avant de la construction principale.

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) 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 d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Enfin, les constructions en bordure des parcelles de la zone U doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m² pourront s'implanter à une distance au moins égale à 1m.

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

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

2. *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, dans le choix des matériaux et revêtements.

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

b. CLOTURES

Principes généraux :

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

Les clôtures implantées en limite de la plaine agricole (frange nord et nord-est de la zone 1AU) devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage de couleur foncée et d'une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections. La hauteur des bahuts ne devra pas excéder 0.5 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées de grillages doublées ou non de haies vives, et comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre, sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre hors pilastres.

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.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

De manière générale, les clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété devront avoir une hauteur maximale de 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 surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

4. 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 handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

B. Nombre de places de stationnement exigé

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.
- 2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 2 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

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 :

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...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

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, à condition que cet accès ne desserve pas une seconde construction à usage d'habitation. 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.

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.

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).
- 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.

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.

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 V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Rappel

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

La zone agricole peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement.

La susceptibilité de l'ensemble du territoire aux cavités est à prendre en compte. Une cavité supposée est présente en zone Agricole.

Un site pollué (Basol) est également présent en zone Agricole. La migration probable de la pollution peut s'étendre au-delà du site.

Un périmètre de protection (immédiat, rapproché et éloigné) de captage d'eau potable couvre une partie de la zone agricole, à l'Est du territoire. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe, en plus des prescriptions réglementaires du PLU.

Elle est traversée par deux canalisations de transport de matière dangereuse et une ligne électrique à haute tension.

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.

Enfin, la zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés et protection des boiselements. Elle comprend

également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme, ainsi qu'un élément de patrimoine urbain protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

En zone A sont autorisés, sous conditions fixées au I.1.b. :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit indispensable à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 au I.2.b.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

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 fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

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

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

Pour les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

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

b. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

Sont admis dans la zone A, excepté dans le périmètre rapproché du captage d'eau potable :

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 nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles

soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- 3) L'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la destination de la zone.
- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6) Les clôtures constituées de haies vives ou de grillage, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.
- 7) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et à condition que :
 - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface au sol de 15m² ;
 - leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
 - elles soient implantées dans un périmètre de 10m autour du bâtiment principal.
- 8) Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport électrique pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2.2.a) et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'habitation est de 15 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent dépasser le R+1+combles et une hauteur absolue de 9 mètres par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Les extensions et les annexes des constructions d'habitation ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale, et une hauteur absolue de 4m.

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

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) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans 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 peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Dans toute la zone :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

C. dispositions particulières :

Le long des portions routières matérialisées en rouge sur le zonage, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans le cas 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) 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 constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 mètres des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des bâtiments contigus ou implantés à proximité des bâtiments agricoles existants au moment de l'approbation du PLU.

B. Dans toute la zone :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière :

Les couleurs des matériaux seront mates et foncées.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou autres dispositifs à claire-voie doublées éventuellement de haies vives.

Pour les autres destinations de construction :

1) 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.

2) Clôtures :

Principes généraux :

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

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections. La hauteur des bahuts ne devra pas excéder 0.5 mètre.

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

Les clôtures doivent être constituées de grillages doublées ou non de haies vives, et comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre, sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre hors pilastres.

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.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

De manière générale, les clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

b. 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

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole devront être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à les intégrer dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.
- 2) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés ou recréés. Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé pour éviter qu'elles ne gênent l'activité.
- 3) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 4) La plantation d'essence végétale locale est imposée.
- 5) Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des essences végétales équivalentes.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

III. Équipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. ACCES

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

b. VOIRIE

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

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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.

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.

Dans le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable, l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique, agricole, ou industrielle est proscrite.

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.

Dans le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable, l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique, agricole, ou industrielle est proscrite.

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 VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Rappel :

La zone naturelle peut être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe.

La susceptibilité de l'ensemble du territoire aux cavités est à prendre en compte.

Un périmètre rapproché de captage d'eau potable impacte en partie la zone naturelle, à l'est du territoire. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés et des espaces boisés.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 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

En zone N sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 au I.2.b.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

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.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

3) Des aménagements dédiés aux loisirs ou participant à l'attractivité touristique du territoire dès lors qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse à l'environnement immédiat.

4) Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport électrique pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus-du-sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif de type ouvrages de transport électrique.

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) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans 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 peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Dans toute la zone :

Les constructions, dépôts et installations doivent être implantés avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.
- 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 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.

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

b. 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*

- 1) La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.
- 2) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés ou recréés. Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé pour éviter qu'elles ne gênent l'activité.
- 3) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 4) La plantation d'essence végétale locale est imposée.
- 5) Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, ils doivent être remplacés par des essences végétales équivalentes.

4. *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Équipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. ACCES

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

b. VOIRIE

- Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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.

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

Les définitions figurant dans le lexique apparaissent selon la trame « classique », c'est-à-dire anté-décret. Elles sont donc classées par article.

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

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.

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et

d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

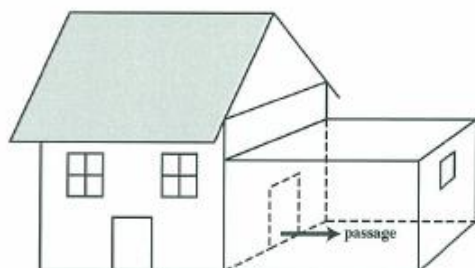
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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...).

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

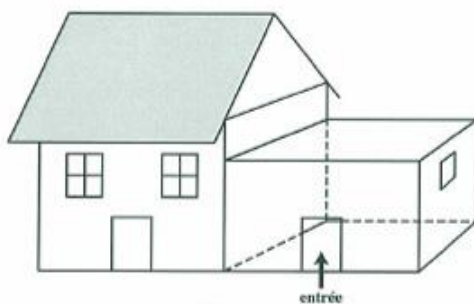


ANNEXE

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.

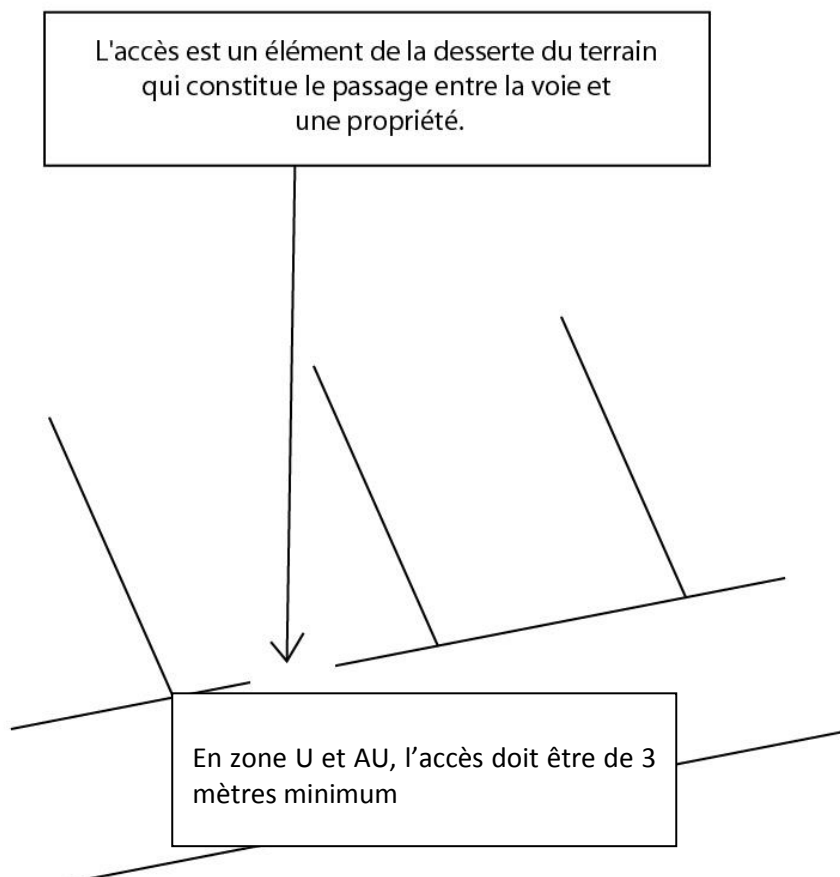


ou



ARTICLE 3 - ACCES 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.



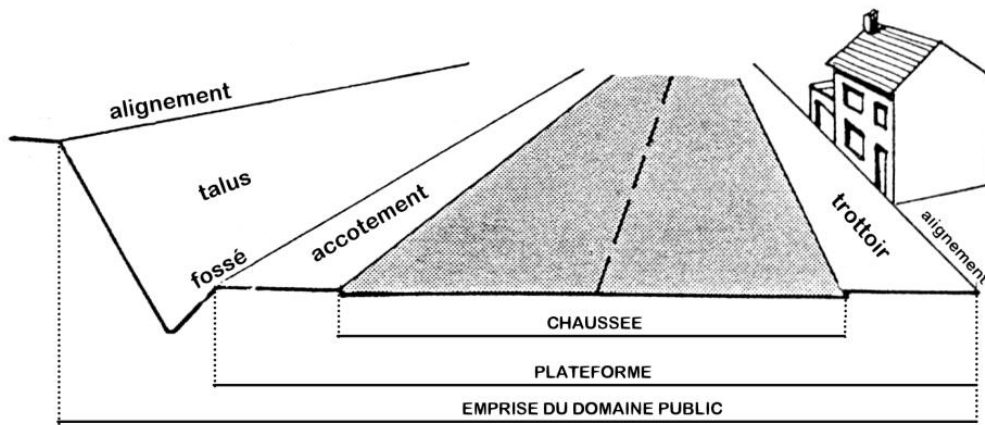
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.



ARTICLE 6 – 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 empiètements 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.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

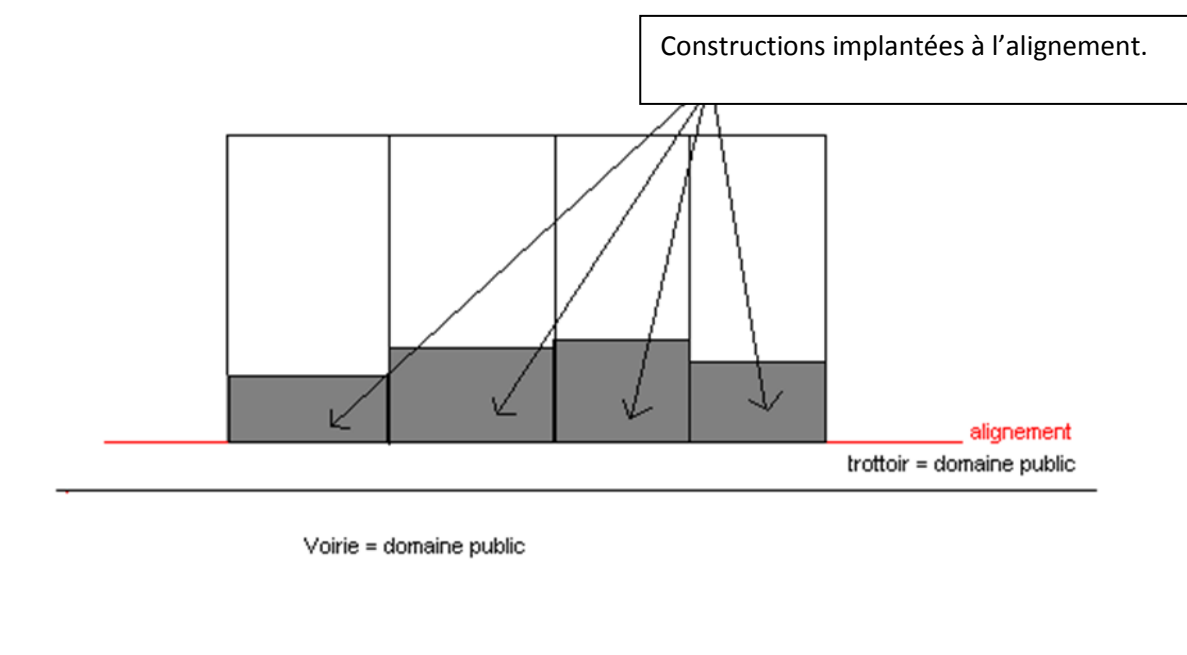
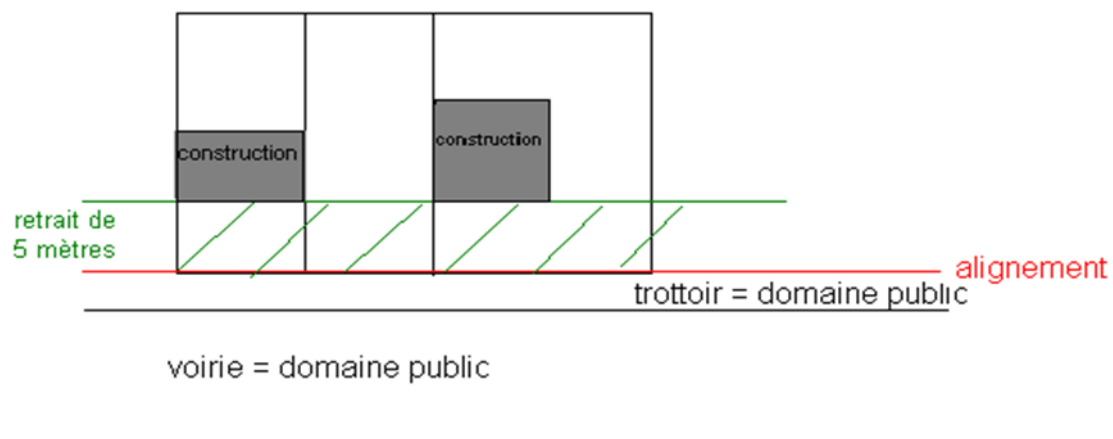


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



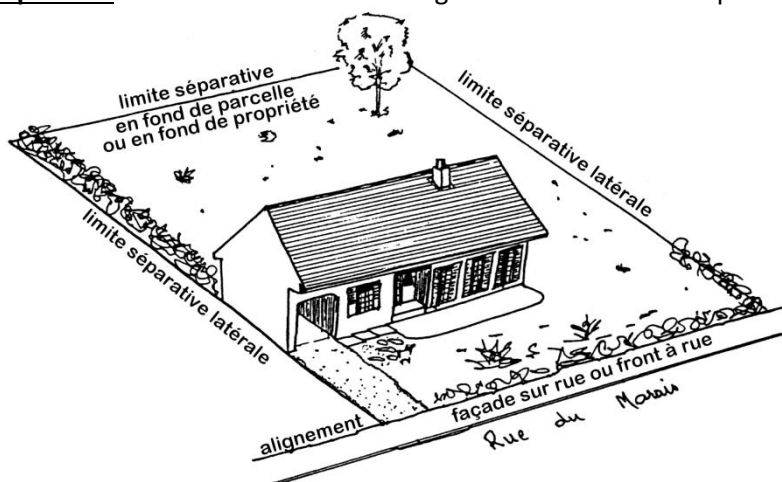
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

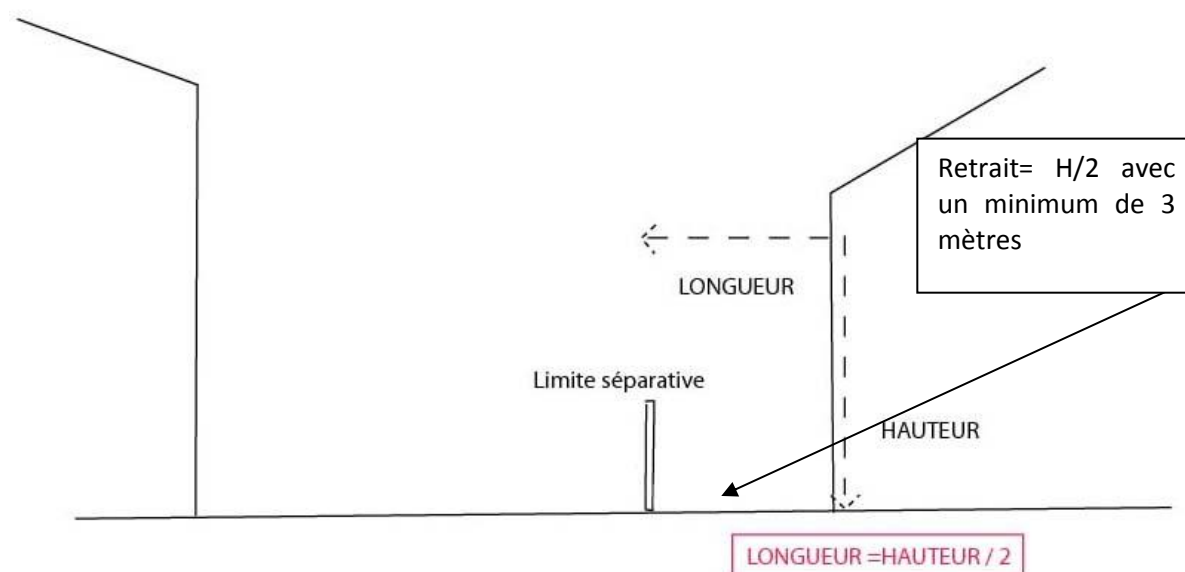
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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



ARTICLE 9 – 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.

ARTICLE 10 – 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.

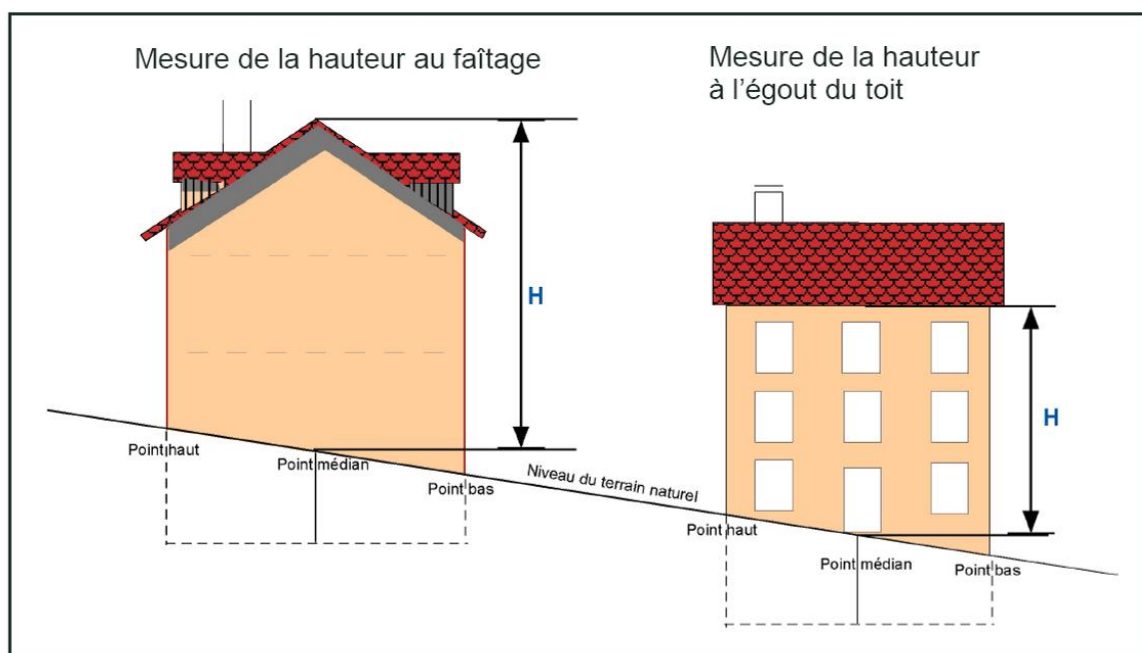
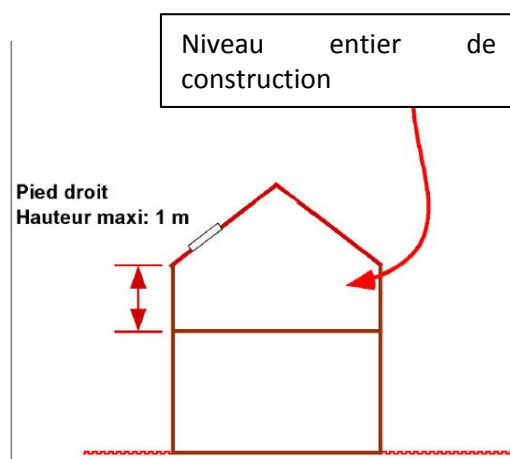
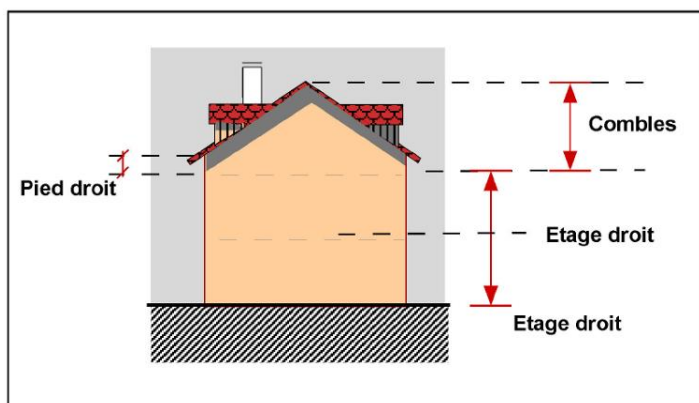


Illustration : faîtage, égout principal du toit

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.



ARTICLE 13 – 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.

Liste des essences locales recommandées
--

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 petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*) **2.3.**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

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

Lysimaque (*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