



Plan Local d'Urbanisme VENDIN-LE-VIEIL

Règlement

Dossier d'enquête publique

Arrêté le :	07/07/22
Approuvé le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	30
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	40
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	50
PARTIE IV : LEXIQUE	59
LISTES DES ESSENCES LOCALES	72

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vendin-le-Vieil, 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. »

II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

2°/ Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

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

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

5°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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...

III. 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.
- **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.
- **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.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- *Les risques* recensés sur le territoire,
- *Les installations agricoles,*
- *Les éléments de patrimoine naturel et urbain à préserver,*
- *Les chemins à préserver,*
- *Les espaces boisés classés,*
- *Les emplacements réservés...*

IV. Adaptations mineures

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

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

V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation
- Le risque de nuisances sonores
- Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines
- Le risque de transport de matières dangereuses
- Le risque minier
- La présence de 17 installations classées, 20 sites Basias et 1 site Basol

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.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée. On y retrouve des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On y retrouve plusieurs sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ua qui correspond au centre de la commune, destiné à l'habitat, aux commerces, services, équipements publics...
- Le sous-secteur Ub à vocation principalement résidentielle de densité moyenne ou faible
- Le sous-secteur Ue qui correspond à la zone urbaine économique
- Le sous-secteur Uea qui correspond à la zone urbaine économique et commerciale, à vocation spécifiquement industrielle
- Le sous-secteur Uh, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple, par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondations. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Des risques technologiques et de mouvements de terrain sont également présents sur la zone.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : linéaire végétalisé et cours d'eau.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme, ainsi que du **patrimoine urbain remarquable**, protégé au titre de l'article L.151-19 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. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article U1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Sont interdits dans toute la zone U :

- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ;
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les dépôts de tout type ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction permanents et les pistes de karting.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par accumulation ou remontée de nappe : les caves enterrées et sous-sols.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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 linéaires végétalisés et les fossés ou cours d'eaux à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés et des cours d'eaux devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire. L'entretien régulier des cours d'eaux et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysage des espaces non-bâti et abords des constructions
Pour le patrimoine urbain remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none">- 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- Les travaux dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément 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.

Article U2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

En zone Ue, sont autorisés :

- Les activités artisanales ou industrielles et les entrepôts, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanation nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables par rapport à la proximité d'habitations, d'équipements ou de services ;
- Les constructions à usage de commerce de gros, de bureaux et de services ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
- Les annexes, extensions et garages liés aux habitations, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

En zone Uea, sont autorisés :

- Les établissements à usage d'activités d'artisanat et commerces de détail, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, hébergement hôtelier, touristique et de restauration, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

En zone Uh, sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les constructions, les installations et les dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A. Volumétrie et implantation des constructions

Article U4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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 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 jouissance, la présente disposition d'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.

b) Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

Ua	Ub	UE et Uea	Uh	Autre
- A l'alignement - Avec un recul identique à une construction voisine - A 5m minimum	- Avec un recul identique à une construction voisine - A 5m minimum	- A 10m minimum	- A 5m minimum	- A 10m minimum de la limite du domaine public ferroviaire et fluvial

Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ua et Ub	Ue et Uea	Uh
<p>L'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 30m de profondeur.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>Les annexes de moins de 16m² et de 3m de hauteur doivent avoir un recul d'1m minimum.</p> <p>Les piscines doivent avoir un recul de 3m minimum.</p>	<p>L'implantation doit se faire à 10m minimum des zones U mixtes.</p> <p>En l'absence de zones U mixtes à proximité immédiate, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>

Article U6 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'au moins l'un des bâtiments présente une emprise au sol de moins de 16 m².

Article U7 : Emprise au sol

Ua	Ub	Ue et Uea	Uh
-	<p>- 60 % pour les habitations et activités ;</p> <p>- 70 % pour les bâtiments agricoles.</p>	- 60 %	-

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs aidés, ni en cas de reconstruction à l'identique, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Article U8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Ua	Ub	Ue et Uea	Uh	Autre
Habitation	R+3 ou R+2+combles	R+2 ou R+1+combles, sans pouvoir être supérieur à 12m.	R+1 ou R+combles	-	Pour les annexes accolées-: limitée à la hauteur du bâti principal.
Bâtiment autre qu'habitation	12m au faîtage		-	-	Pour les annexes non accolées : 3,5m maximum. Pour les extensions : limitée à la hauteur du bâti principal.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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).

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...);
- L'utilisation de matériaux dégradés, tels que les parpaings cassés, les tôles rouillées...;
- Les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que les clapiers, poulaillers ou autres abris.
- Le bac acier sur les façades visibles depuis le domaine public

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Dispositions particulières

	Ua	Ub	Ue et Uea	Uh
Aspect extérieur des constructions	<p>Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques, parpaings...) est interdit.</p>			
Aspect extérieur des constructions d'habitation	<p>Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages et les matériaux d'aspect similaire). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.</p> <p>Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.</p> <p>L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade. Dans le sous-secteur Uea, l'emploi de teintes vives n'est pas réglementé.</p>			
Toitures et façades des bâtiments	<p>Les toitures à deux pentes des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Les tuiles ou les matériaux d'aspect similaire devront être dans la gamme des rouges, bruns ou noirs. Leur pente doit être au moins égale à 25°. Les toitures terrasses sont autorisées. Le bac acier n'est autorisé que pour les extensions et les annexes non visible depuis le domaine public.</p>		<p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux.</p> <p>Les couleurs vives doivent être limitées à 15% de la surface des façades (menuiserie, ferronnerie...).</p>	
Clôtures sur rue	<p>La hauteur est limitée à 1,5m. Elles doivent être constituées soit d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive, soit d'un mur plein (bahut) de 80 cm de haut maximum, surmonté ou non d'une grille.</p> <p>L'utilisation de plaques bétons naturelles est interdite, sauf pour la réalisation d'un mur bahut. Dans ce cas, sa hauteur ne pourra être supérieure à 50 cm.</p>		<p>La hauteur est limitée à 2m. Elles doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille.</p>	
Clôtures sur limites séparatives et fonds de parcelle donnant sur rue	<p>La hauteur est limitée à 2m.</p>			-
	<p>Les murs pleins sont autorisés uniquement sur 5m à l'arrière des habitations (murs d'intimité) et en limite de domaine public.</p> <p>Les plaques bétons naturelles sont interdites pour les murs d'intimités.</p>		<p>Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille.</p>	

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

<p>Pour le patrimoine urbain remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme</p>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- Les travaux dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément <p>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.</p>
<p>Pour les linéaires végétalisés et les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme</p>	<p>La continuité des linéaires végétalisés et des cours d'eaux devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire.</p> <p>L'entretien régulier des cours d'eaux et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.</p> <p>L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysage des espaces non-bâti et abords des constructions</p>

Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Un espace vert commun devra être aménagé pour toute opération d'habitat supérieure ou égale à 5000m². Il devra représenter au minimum 5% de la surface de l'opération en zone Ua et Ub. En zone Ue et Uea, 10% de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert ou plantés.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les nouvelles aires de stationnement découvertes devront être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par une plantation équivalente.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Article U12 : Stationnement

a) Généralités

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 place exigée

Concernant le stationnement automobile :

	Ua	Ub	Ue et Uea	Uh
Habitation	Une place minimum par logement est exigée, en supplément du garage	Deux places minimums par logement sont exigées, en supplément du garage		-
Opération d'ensemble habitation	A l'usage des visiteurs, deux places de stationnement doivent être prévues par tranche de 5 logements.			
Autre usage de construction	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : <ul style="list-style-type: none">- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.			

Concernant le stationnement des cycles :

Pour les immeubles à usage d'habitation, de commerces et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles, ne pouvant être inférieur à 5m². Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A) Accès

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 voisin, 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 les voies, 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...).

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions du présent règlement.

Chaque habitation ne pourra disposer que d'un seul accès sur la voie publique.

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

Les groupes de plus de 5 garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

B) Voirie

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 ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voiries à double sens ne pourront avoir une chaussée circulée d'une largeur inférieure à 5m et devront bénéficier d'un trottoir répondant aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). Ces voies nouvelles en impasse doivent desservir un maximum de 10 logements.

Article U14 : 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.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils 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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

C) Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution 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.

Article U15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple, par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondations. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Des risques technologiques sont également présents sur la zone.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : linéaire végétalisé.

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. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Sont interdits :

- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les dépôts de tout type ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction permanents et les pistes de karting.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

- Les activités artisanales ou industrielles et les entrepôts, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanation nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables par rapport à la proximité d'habitations, d'équipements ou de services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A. Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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 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 jouissance, la présente disposition d'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 avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de trois mètres.

b) Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise.

Les annexes devront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 30m de profondeur.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes de moins de 16m² et de 3m de hauteur peuvent avoir un recul d'1m minimum, en dehors des piscines.

Article 1AU6 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'au moins l'un des bâtiments présente une emprise au sol de moins de 16 m².

Article 1AU7 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 40% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation
- 60% de la surface totale du terrain pour les autres constructions.

Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez de chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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).

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...) est interdit.

b) Dispositions particulières

1- Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accollées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisés en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

2- Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages et les matériaux d'aspect similaire). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.

L'utilisation du bac acier sur les façades visible depuis le domaine public est interdite.

3- Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes et être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Les tuiles ou les matériaux d'aspect similaire devront être dans la gamme des rouges, des bruns ou des noires. Les tuiles pourront être vernissées.

Le bac acier n'est autorisé que pour les extensions et les annexes non visibles depuis le domaine public.

Les toitures équipées de panneaux solaires sont autorisées. La pente des toitures doit être au moins égale à 25°.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

c) Dispositions particulières concernant les clôtures

1- Les clôtures sur rue

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50m (excepté les pilastres) devront être constituées soit d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles.

Lorsque des terrains présentent 2 façades sur rue ou sur une emprise publique, il pourra être admis, sur la limite de la façade arrière de la construction, une clôture de 2 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques bétons naturelles est interdite, sauf pour la réalisation d'un mur bahut. Dans ce cas, sa hauteur ne pourra être supérieure à 50 cm.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

2- Les clôtures sur limites séparatives et fonds de parcelle donnant sur rue

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale.

Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'une grille.

Les clôtures, au contact de la zone agricole, doivent être constituées d'un grillage édifié derrière une haie vive.

Les plaques bétons naturelles sont interdites pour les murs d'intimités.

Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les nouvelles aires de stationnement découvertes devront être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par une plantation équivalente.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Article 1AU12 : Stationnement

a) Généralités

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 place exigée pour les constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement sont exigées par logement.

2 places de stationnement sont exigées par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble.

Concernant les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A) Accès

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 voisin, 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 les voies, 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...).

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions du présent règlement.

Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à usage d'habitation.

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

Les groupes de plus de 5 garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

B) Voiries

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 ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). Ces voies nouvelles en impasse doivent desservir un maximum de 10 logements.

Article 1AU14 : 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.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils 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.

Eaux résiduares des activités (y compris industrielles) :

Les eaux résiduares et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est destinée aux équipements d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple, par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondations. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : linéaire végétalisé.

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. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUh1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée.
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.

Article 1AUh2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Article 1AUh3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A. Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUh4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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 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 jouissance, la présente disposition d'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 avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de trois mètres.

b) Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise.

Les annexes devront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Article 1AUh5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 30m de profondeur.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes de moins de 16m² et de 3m de hauteur doivent avoir un recul d'1m minimum.

Article 1AUh6 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'au moins l'un des bâtiments présente une emprise au sol de moins de 16 m².

Article 1AUh7 : Emprise au sol

Néant.

Article 1AUh8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

Article 1AUh9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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).

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...) est interdit.

b) Dispositions particulières

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

c) Dispositions particulières concernant les clôtures

1- Les clôtures sur rue

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m (excepté les pilastres) devront être constituées soit d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, soit de grilles, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles.

Lorsque des terrains présentent 2 façades sur rue ou sur une emprise publique, il pourra être admis, sur la limite de la façade arrière de la construction, une clôture de 2 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques bétons naturelles est interdite, sauf pour la réalisation d'un mur bahut. Dans ce cas, sa hauteur ne pourra être supérieure à 50 cm.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

2- Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'une grille. Les plaques bétons naturelles sont interdites.

Les clôtures, au contact de la zone agricole, doivent être constituées d'un grillage édifié derrière une haie vive.

Article 1AUh10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AUh11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les nouvelles aires de stationnement découvertes devront être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par une plantation équivalente.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Article 1AUh12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AUh13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A) Accès

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 voisin, 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 les voies, 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...).

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions du présent règlement.

Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à usage d'habitation.

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

Les groupes de plus de 5 garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

B) Voiries

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 ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Article 1AUh14 : 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.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils 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.

Eaux résiduaires des activités (y compris industrielles) :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Article 1AUh15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : 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.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple, par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondations. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Des risques technologiques et de mouvement de terrain sont également présents sur la zone.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : linéaire végétalisé.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article A1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
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 linéaires végétalisés et les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés et des cours d'eaux devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire.

Article A2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- Les bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente, ...), sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- 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).
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 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.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,

- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Une seule demande d'extension ou d'annexe sera autorisée par habitation, à partir de l'approbation du PLU.

- Les clôtures.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A. Volumétrie et implantation des constructions

Article A4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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 la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou 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 avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de trois mètres.

b) Règles d'implantation

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise.

Les annexes devront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- Des limites de l'ensemble des zones
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

Article A6 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Article A7 : Emprise au sol

En ce qui concerne les annexes et les extensions, est autorisé :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Une seule demande d'extension ou d'annexe sera autorisée par habitation, à partir de l'approbation du PLU.

Article A8 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 15 m au faîtage, sauf contraintes techniques.

Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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).

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...);
- L'utilisation de matériaux dégradés, tels que les parpaings cassés, les tôles rouillées...;

- Les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que les clapiers, poulaillers ou autres abris.
- Le bac acier sur les façades visibles depuis le domaine public

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Dispositions particulières

1- Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisés en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

2- Matériaux des murs extérieurs des constructions

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages et les matériaux d'aspect similaire). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

L'utilisation du bac acier sur les façades visible depuis le domaine public est interdite.

3- Toitures

Les toitures à deux pentes des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Les tuiles ou les matériaux d'aspect similaire devront être dans la gamme des rouges, bruns ou noirs.

Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Dispositions particulières concernant les clôtures

1- Les clôtures sur rue

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50m (excepté les pilastres) devront être constituées soit d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles.

Lorsque des terrains présentent 2 façades sur rue ou sur une emprise publique, il pourra être admis, sur la limite de la façade arrière de la construction, une clôture de 2 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques bétons naturelles est interdite, sauf pour la réalisation d'un mur bahut. Dans ce cas, sa hauteur ne pourra être supérieure à 50 cm.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

2- Les clôtures sur limites séparatives et fonds de parcelle donnant sur rue

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale.

Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'une grille.

Les plaques bétons naturelles sont interdites.

Article A10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

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

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A) Accès

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 voisin, 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 les voies, 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...).

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions du présent règlement.

Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à usage d'habitation.

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

B) Voiries

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 ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Article A14 : 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.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils 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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Article A15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ne, qui correspond à la zone naturelle réservée aux équipements publics et de loisirs ;
- Le sous-secteur Nd, qui correspond à la zone naturelle où peuvent être autorisés des ouvrages de production d'énergie renouvelable ainsi que des dépôts liés à l'exploitation du canal.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple, par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondations. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Des aléas miniers sont également présents sur la zone.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : linéaire végétalisé et cours d'eau.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article N1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage, à l'exception de ceux prévus à l'article N2.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
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 linéaires végétalisés et les cours d'eau ou fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	<p>La continuité des linéaires végétalisés et des cours d'eaux devra être conservée.</p> <p>L'entretien régulier des cours d'eaux et fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.</p> <p>L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysage des espaces non-bâti et abords des constructions</p>

Article N2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les clôtures ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes (abris de jardin) et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 30m² d'emprise au sol pour les annexes.Une seule demande d'extension ou d'annexe sera autorisée par habitation, à partir de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nd :

- Les ouvrages de production d'énergie renouvelable
- Les dépôts liés à l'exploitation du canal

Dans le secteur Ne :

- Les équipements légers de loisirs

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A. Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 m de limite d'emprise de la RN17
- 15 m de la limite d'emprise de la RD 164 et RD 164e
- 15 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire en activité, hors équipements publics
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies.

Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'un bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Article N6 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Article N7 : Emprise au sol

En ce qui concerne les annexes et les extensions, est autorisé :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Une seule demande d'extension ou d'annexe sera autorisée par habitation, à partir de l'approbation du PLU.

Article N8 : Hauteur maximale des constructions

Les extensions et les annexes ne pourront pas avoir une hauteur supérieure aux constructions existantes.

Article N9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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 particulières

1- Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisés en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées.

L'emploi de teintes vives est interdit.

2- Matériaux des murs extérieurs des constructions

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) est interdit.

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.

3- Toitures

Les toitures à deux pentes des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Les tuiles ou les matériaux d'aspect similaire devront être dans la gamme des rouges, bruns ou noirs.

Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Dispositions particulières concernant les clôtures

1- Les clôtures sur rue

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50m (excepté les pilastres) devront être constituées soit d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles.

Lorsque des terrains présentent 2 façades sur rue ou sur une emprise publique, il pourra être admis, sur la limite de la façade arrière de la construction, une clôture de 2 m de hauteur maximum.

L'utilisation de plaques bétons naturelles est interdite, sauf pour la réalisation d'un mur bahut. Dans ce cas, sa hauteur ne pourra être supérieure à 50 cm.

Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de deux voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.

2- Les clôtures sur limites séparatives et fonds de parcelle donnant sur rue

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale.

Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées d'un grillage ou d'une grille.

Les plaques bétons naturelles sont interdites.

Article N10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article N11 : 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 dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par une plantation équivalente.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A) Accès

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 voisin, 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 les voies, 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...).

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-15 du code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions du présent règlement.

Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à usage d'habitation.

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

B) Voiries

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 ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Article N14 : 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.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils 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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Article N15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

PARTIE IV : LEXIQUE

I. Table de concordance

La table de concordance permet de faire le lien entre les articles du règlement sous la réglementation ante décret du 1er janvier 2016 et la structure de la nouvelle nomenclature.

<i>Nouvelle nomenclature</i>		<i>Articles de l'ancienne trame du règlement</i>
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

II. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

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

HABITATION

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

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

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

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

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

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

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

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

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

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

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

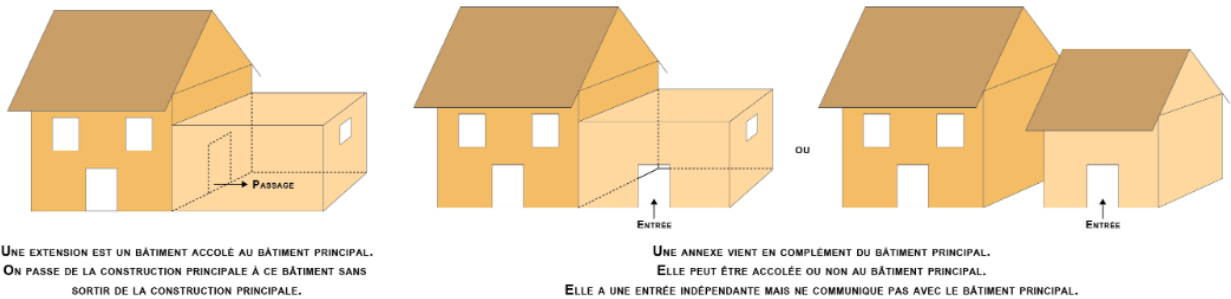
III. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

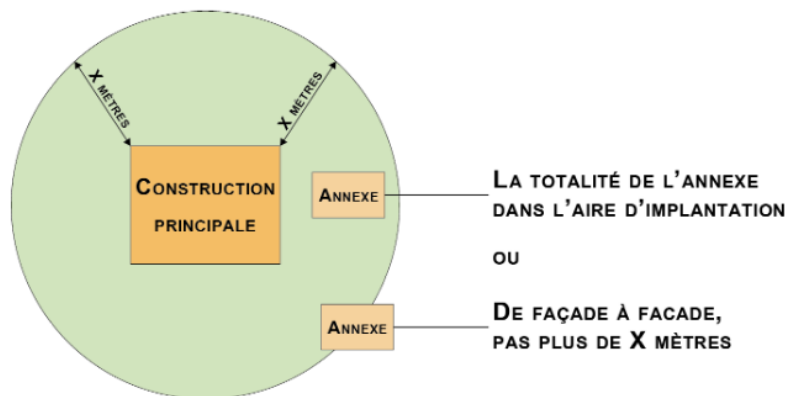
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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

EXTENSION ET ANNEXE



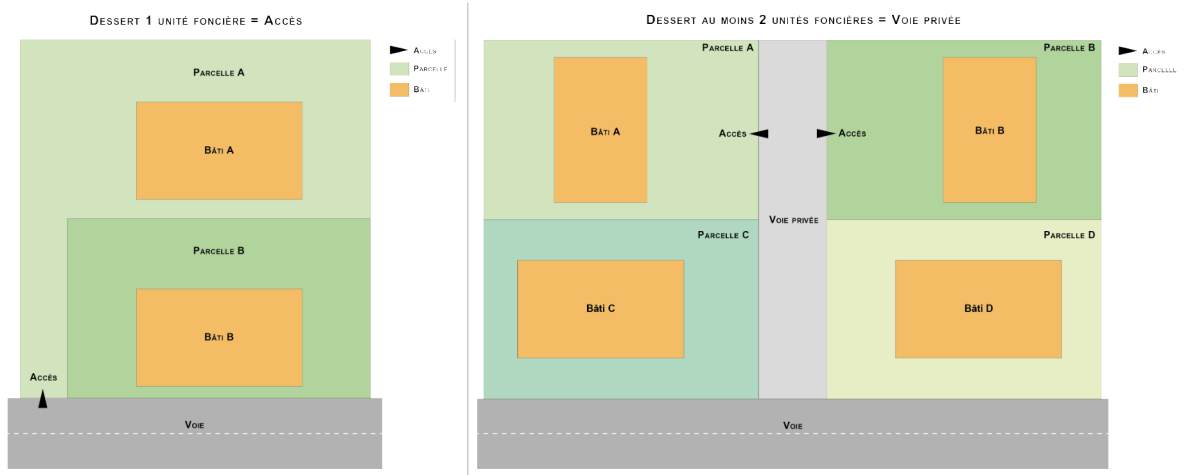
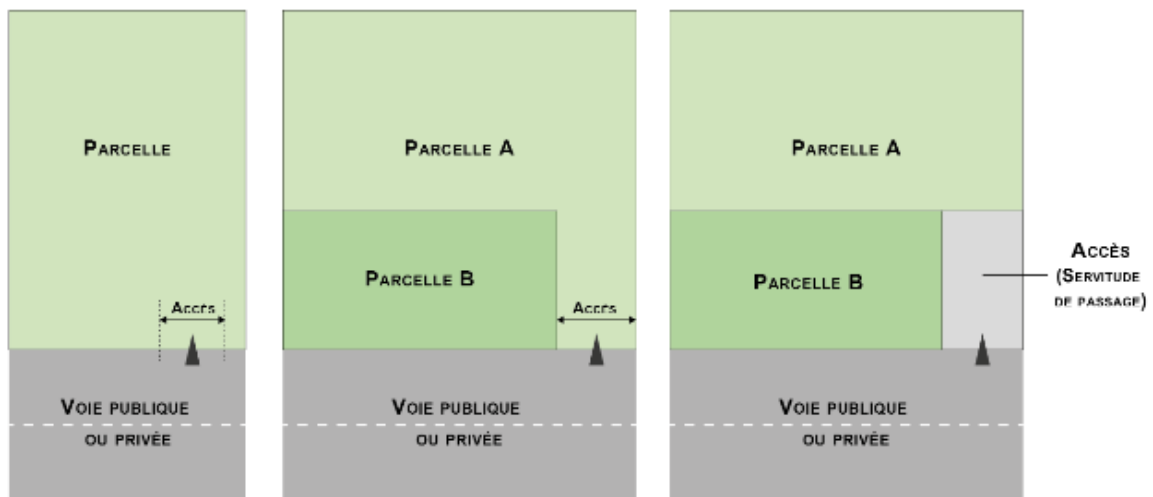
AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



2. Accès et voirie

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

Accès



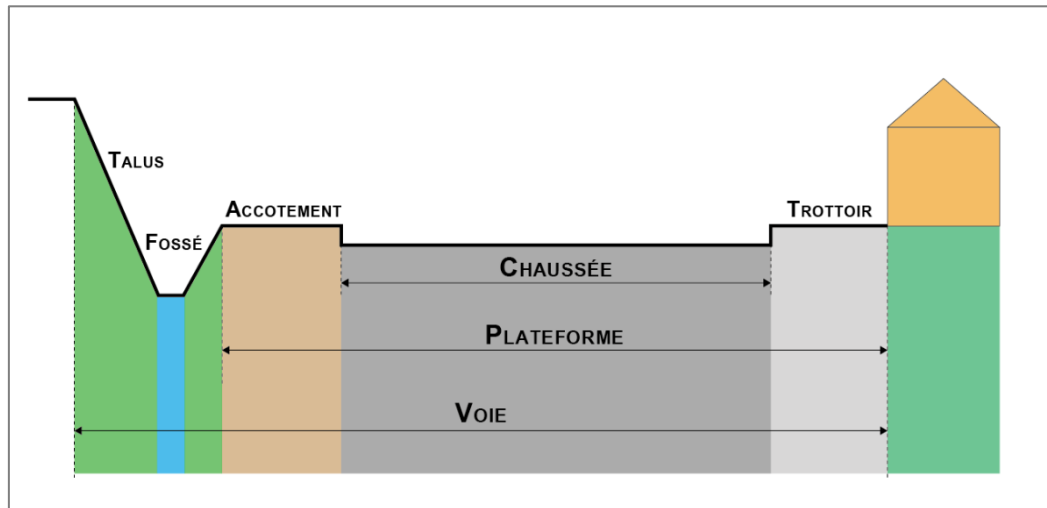
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

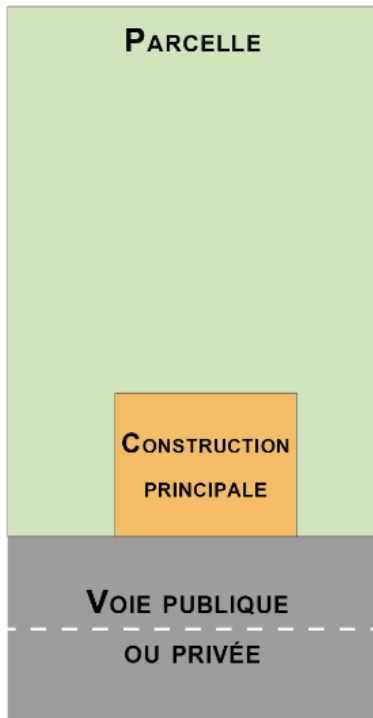
Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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

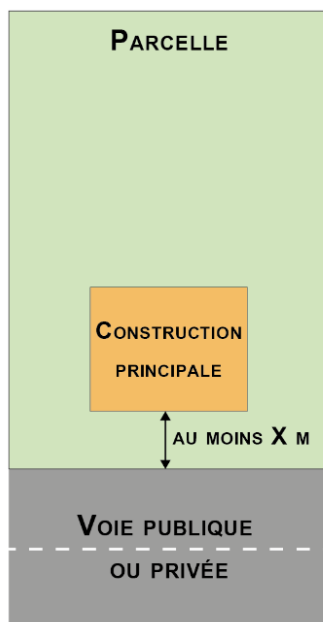
Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété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

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

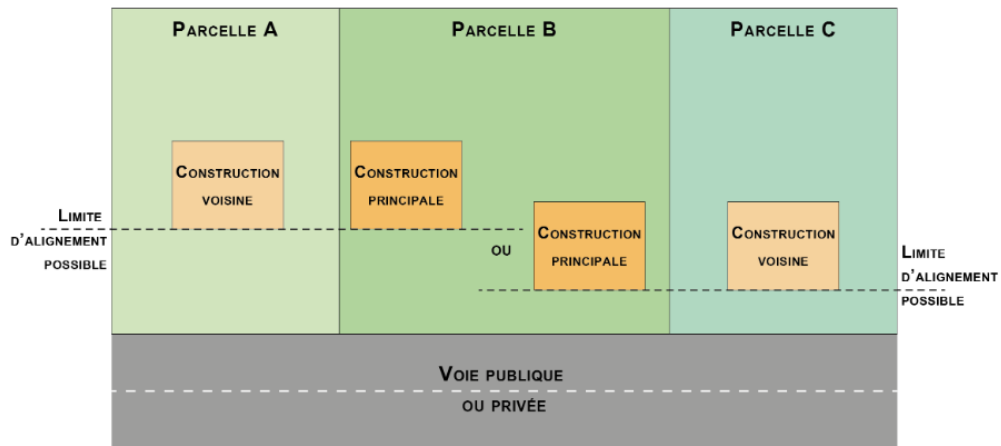
Implantation à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée :



Implantation avec un recul d'au moins X mètres :

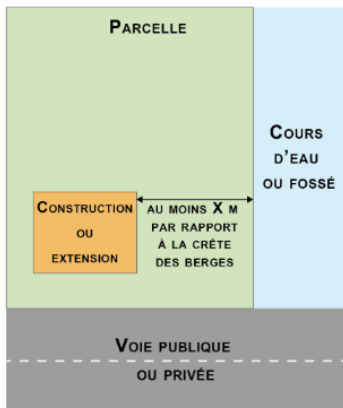


Implantation par rapport à la construction voisine :

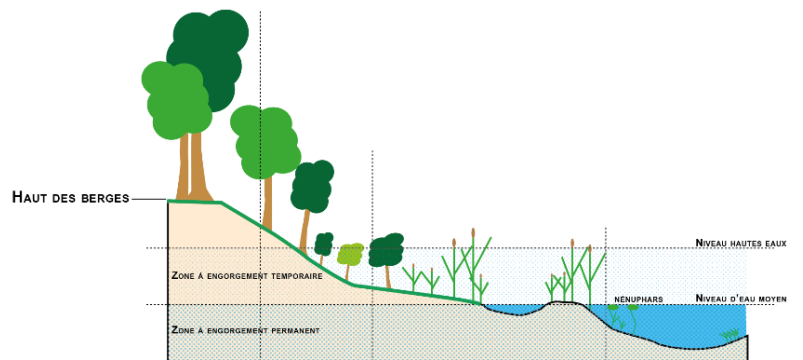


Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

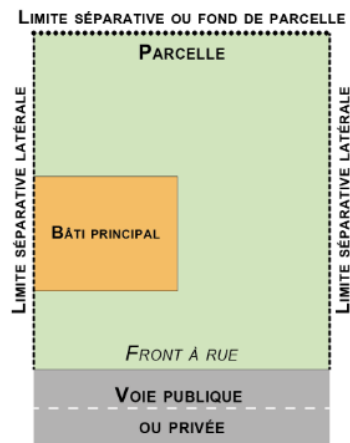
Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

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

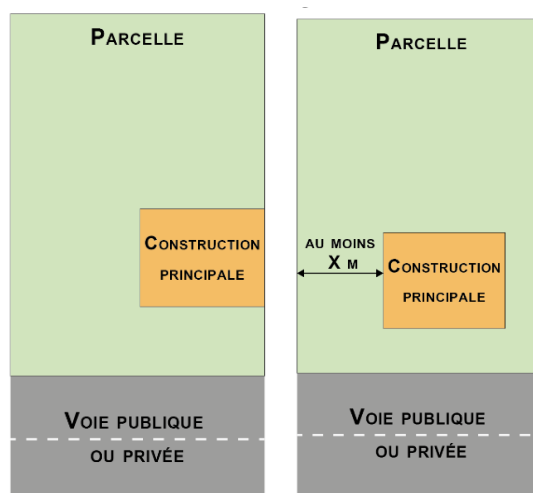
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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

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



Implantation en limite séparative et en retrait :



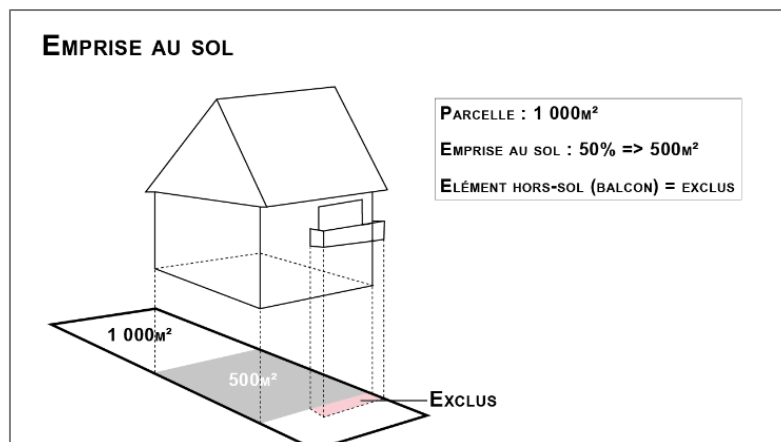
5. Emprise au sol des constructions

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

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

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

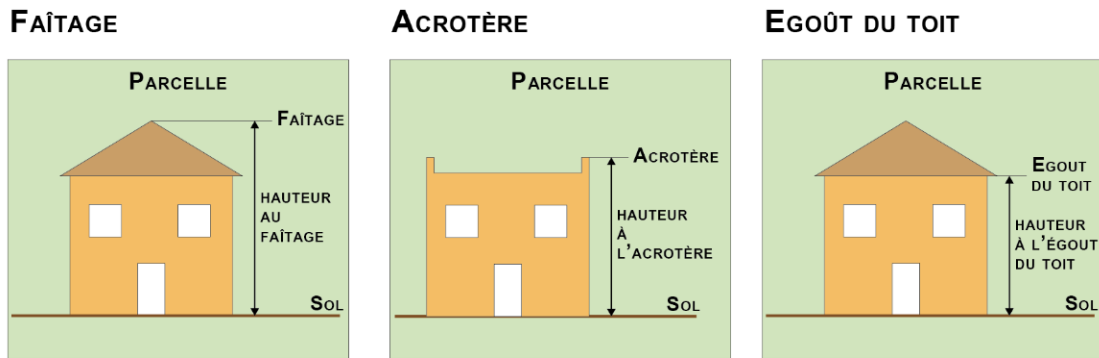
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux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



6. Hauteur maximale des constructions

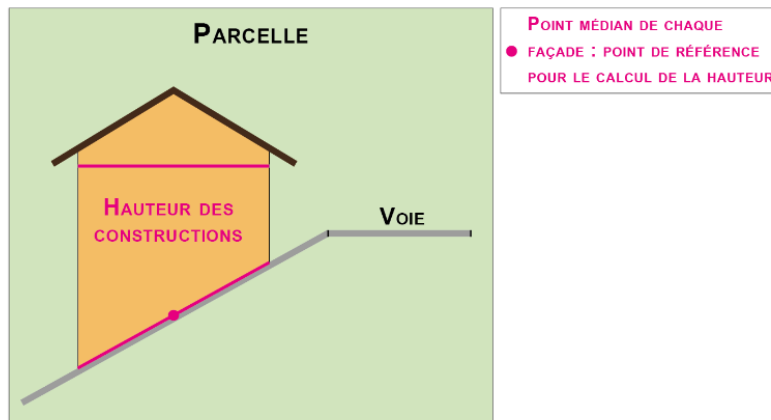
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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



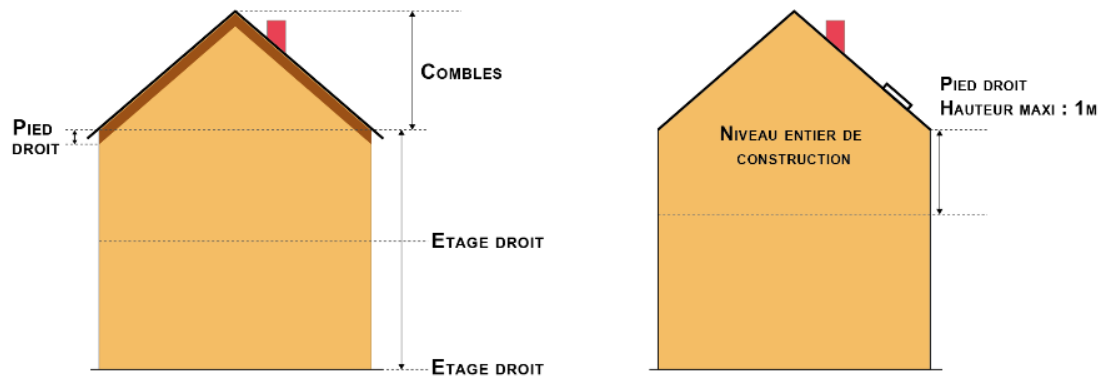
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



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.

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 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

LISTES DES ESSENCES LOCALES

Arbres :

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

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 alcidis*)

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

