

Plan Local d'Urbanisme ANNAY

Règlement

Arrêté le :	21 mai 2019
Approuvé le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
I. <i>Champ d'application territorial du règlement.....</i>	6
II. <i>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	6
III. <i>Division du territoire en zones</i>	8
IV. <i>Adaptations mineures.....</i>	9
V. <i>Rappels</i>	9
PARTIE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	11
I. <i>Zone U : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	12
1. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	12
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	12
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	12
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	13
II. <i>Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	13
1. <i>volumétrie et implantation des constructions</i>	13
a. <i>Emprise au sol</i>	13
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	13
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	13
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	14
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	15
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	16
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	16
b. <i>Clôtures</i>	17
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	17
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i>	17
4. <i>Stationnement</i>	18
III. <i>Zone U : équipements et réseaux.....</i>	19
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	19
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	20
3. <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	21
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	22
I. <i>Zone UE : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	23
1. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	23
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	23
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	23
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	23
II. <i>Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	24
1. <i>volumétrie et implantation des constructions</i>	24
a. <i>Emprise au sol</i>	24
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	24
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	24
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	25
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	25
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	26
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	26
b. <i>Clôtures</i>	26
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	27
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i>	27
4. <i>Stationnement</i>	28
III. <i>Zone UE: équipements et réseaux</i>	29
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	29
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	30

3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	31
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH		32
I.	<i>Zone UH : Usage des sols et destination des constructions</i>	33
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	33
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	33
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	33
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	33
II.	<i>Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	33
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	33
a.	Emprise au sol	33
b.	Hauteur maximale des constructions	33
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	34
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
	Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.	34
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	34
a.	Aspect extérieur des constructions	34
b.	Clôtures	35
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	35
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	35
4.	<i>Stationnement</i>	35
III.	<i>Zone UH : équipements et réseaux</i>	35
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	35
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	36
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	37
PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		38
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU		39
I.	<i>Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions</i>	40
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	40
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	40
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	40
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	40
II.	<i>Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	41
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i>	41
a.	Emprise au sol	41
b.	Hauteur maximale des constructions	41
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	41
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	42
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	43
a.	Aspect extérieur des constructions	43
b.	Clôtures	44
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	44
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	45
4.	<i>Stationnement</i>	45
III.	<i>Zone 1AU : équipements et réseaux</i>	46
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	46
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	47
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	48
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE		49
I.	<i>Zone 1AUE : Usage des sols et destination des constructions</i>	50
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	50
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	50
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	50
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	51
II.	<i>Zone 1AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	51
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i>	51

a.	Emprise au sol	51
b.	Hauteur maximale des constructions.....	51
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	51
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	52
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	53
a.	Aspect extérieur des constructions	53
b.	Clôtures	54
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	54
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	54
4.	<i>Stationnement</i>	55
III.	<i>Zone 1AUE: équipements et réseaux</i>	56
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	56
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	57
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	58
PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....		59
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....		60
I.	<i>Zone A : usage des sols et destination des constructions</i>	61
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	61
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	61
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	61
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	62
II.	<i>Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	62
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i>	62
a.	Emprise au sol	62
b.	Hauteur maximale des constructions.....	62
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	63
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	63
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
a.	Aspect extérieur des constructions	64
b.	Clôtures	65
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	66
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	66
4.	<i>Stationnement</i>	66
III.	<i>Zone A: équipements et réseaux</i>	67
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	67
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	68
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	69
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....		70
I.	<i>Zone N : usage des sols et destination des constructions</i>	71
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	71
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	71
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	71
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	72
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	72
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i>	72
a.	Emprise au sol	72
b.	Hauteur maximale des constructions.....	72
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	73
a.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
b.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	74
a.	Aspect extérieur des constructions	74
b.	Clôtures	75
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	76
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	76
4.	<i>Stationnement</i>	76
III.	<i>Zone N : équipements et réseaux</i>	76

1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	76
2. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	77
PARTIE IV : LEXIQUE.....	78
I. Table de concordance.....	78
II. Destinations et sous-destinations.....	79
III. Définitions et schémas explicatifs.....	82
1. Annexes et extensions.....	82
2. Accès et voirie	83
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	84
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	86
5. Emprise au sol des constructions	88
6. Hauteur maximale des constructions	89
7. Espaces libres et plantations	91
IV : Liste des essences locales autorisées.....	91

PARTIE I - 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 d'Annay 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

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

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

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

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

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 emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les chemins à préserver...**

IV. Adaptations mineures

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

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

V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation par remontée de nappe,
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort à faible). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau 2).
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque technologique, avec le PPRT généré par Nortanking,
- La présence de sites Basias (susceptibles d'avoir supporté une activité polluante), et d'un 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 I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la Zone

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

La zone U est scindée en deux secteurs :

- Ua, qui correspond au centre-bourg,
- Ub, qui correspond aux extensions périphériques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **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. Zone U : Usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles,
- La création de siège d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

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.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes 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.

2) La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente sur la zone, et dans la mesure où, ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).

3) Les abris de jardin d'une superficie maximale de 16m².

4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale en Ua	hauteur maximale en Ub
Construction à usage d'habitation	R+3 ou R+2+un seul niveau de combles aménageables Avec un maximum de 12 mètres au faîtage	R+2 ou R+1+un seul niveau de combles aménageables Avec un maximum de 12 mètres au faîtage
Autres destinations et installations	12 mètres au faîtage	12 mètres au faîtage

c. *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 lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Les annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

B. Règles d'implantation :

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

en Ua	en Ub
<ul style="list-style-type: none"> - A la limite d'emprise des voies publiques ou privées, - Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes, - Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes, - Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. - Les autres façades et l'extension des bâtiments déjà implantés à la limite d'emprise des voies pourront être implantés à la limite d'emprise des voies.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de bâtiments annexes de moins de 16m² d'emprise au sol.

Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

-à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.

-à l'extérieur de cette bande :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé.

e. Implantation des constructions les unes par rapport 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 4 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Elle est ramenée à 1 mètre, lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

A. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

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

Intégration des constructions :

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

b. Clôtures

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'ensemble supérieure ou égale à 5000 m².
- 3) 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.
- 4) 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.

- 5) Les nouvelles aires de stationnement découvertes devront être réalisées en matériaux perméables.
- 6) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	
Habitation	
Logement	<p>2 places par logement minimum.</p> <p>1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement.</p> <p>Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.</p>
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
<p>L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.</p>	

III. Zone U : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à destination d'habitation.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Voirie :

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

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

2) 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. Dans tous les cas, les voiries à double sens ne pourront avoir une chaussée circulée d'une largeur inférieure à 5 mètres, portée à 4 mètres pour les voies à sens unique, et devront bénéficier d'un trottoir répondant aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3) 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, ...).

Les voies nouvelles en impasse doivent desservir un maximum de 10 logements.

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

La zone est concernée **par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'usine Nortanking**, le document étant repris en annexe du PLU.

Ainsi, tout permis de construire devra respecter les dispositions contenues dans la fiche jointe en annexe du PLU, intitulée « possibilité de construction en zone des effets létaux (ZEL) et zone des effets irréversibles (ZEI) et il sera soumis lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution édicté par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.* »

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. Zone UE : Usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées 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 dans la zone.
- 2) Les constructions à usage de commerce de gros, de bureaux et de services,
- 3) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 4) Les constructions et installations liées à la voie d'eau,
- 5) Les constructions à usage d'habitation, leur extension et leur annexe, 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.
- 6) La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.
- 7) Les clôtures
- 8) Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- 9) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables
Autres destinations de construction	Il n'est pas fixé de règles.

c. *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 en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

B. Règles d'implantation :

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

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD164.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'utilisation du canal.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

e. Implantation des constructions les unes par rapport 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 4 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Elle est ramenée à 1 mètre, lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Intégration des constructions :

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Dispositions particulières concernant les bâtiments à usage d'activités économiques :

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences locales.

b. Clôtures

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

Pour les autres destinations de construction :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences végétales devront être locales.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	
Habitation	
Logement	2 places minimum par logement, garage compris.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Zone UE: équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Voirie :

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

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

2) 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3) 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, ...).

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

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. Zone UH : Usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article suivant

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- 1) Les constructions et installations nécessaires nécessaire aux services public et d'intérêt collectif.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage.

c. 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 en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

B. Dans toute la zone :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

b. Clôtures

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée.

Tout arbre de haute tige doit être remplacé par une plantation équivalente.

4. Stationnement

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

III. Zone UH : équipements et réseaux

1. 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 :

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

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- e) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

B. Voirie :

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

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

2) 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, ...).

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes. Elle comprend un secteur 1AUa qui correspond au secteur du Bois des Mottes.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

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. Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles,
- La création de siège d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes 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.

2) les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements.

3) Les abris de jardin d'une superficie maximale de 16m².

4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations devront répondre aux conditions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Uniquement dans le secteur 1AUa :

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 destinations de construction.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1+un seul niveau de combles aménageables Dans le secteur 1AUa : R+2 maximum
Autres destinations et installations	9 mètres au faîtage

c. *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 lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par

rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

- 5) Les annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

B. Règles d'implantation :

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

en 1AU	En 1AUa
<ul style="list-style-type: none">- A l'alignement,- Avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.	<ul style="list-style-type: none">- Avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.- Avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD917.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de bâtiments annexes de moins de 16m² d'emprise au sol.

Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

-à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.

-à l'extérieur de cette bande :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative,

- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport 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 4 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Elle est ramenée à 1 mètre, lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

B. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

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

Intégration des constructions :

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

b. Clôtures

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie au moins égale à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'ensemble supérieure ou égale à 5000 m².
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Les nouvelles aires de stationnement découvertes devront être réalisées en matériaux perméables.

En sus, dans le secteur 1AUa :

Il conviendra d'appliquer un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,35 au sein des espaces publics.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	
Habitation	
Logement	2 place minimum par logement, garage compris. 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement. Les obligations en matière de

	stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Zone 1AU : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à destination d'habitation.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - 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 ;
- 2) 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 4 mètres.
- 3) 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, ...).

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux activités économiques. Elle comprend un secteur 1AUEc dédié aux activités commerciales.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

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. Zone 1AUE: Usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées 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 de eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- 2) les constructions à usage de commerce de gros, de bureaux et de services,
- 3) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 4) Les constructions et installations liées à la voie d'eau,
- 5) Les constructions à usage d'habitation, leur extension et leur annexe, 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.
- 6) La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.
- 7) Les clôtures.
- 8) Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- 9) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

Dans le secteur 1AUEc :

- 1) Les constructions à usage de commerce,
- 2) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 3) Les clôtures.
- 4) Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- 5) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone 1AUE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables
Autres destinations de construction	Il n'est pas fixé de règles.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

B. 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 en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

B. Règles d'implantation :

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

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD164.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'utilisation du canal.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

e. Implantation des constructions les unes par rapport 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 4 mètres. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Elle est ramenée à 1 mètre, lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Intégration des constructions :

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les bâtiments à usage d'activités économiques :

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences locales.

b. Clôtures

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

Pour les autres destinations de construction :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les essences végétales devront être locales.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	
Habitation	
Logement	2 places minimum par logement, garage compris.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Zone 1 AUE: équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Voirie :

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

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

2) 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 de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3) 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, ...).

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – 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 peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **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. Zone A : usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article suivant.
- la reconstruction à l'identique des constructions identifiées sur le plan de zonage.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont admis dans la zone :

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

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé...). Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

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

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires 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.

5) Les clôtures.

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

7) 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.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

Pour les constructions d'habitation existantes dans la zone :

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 30m²,
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 50m².

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	<p>R+ 1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables .</p> <p>Les extensions et les annexes ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.</p>
Autres destinations de construction	<p>12 mètres au faitage, sauf contraintes techniques.</p>

c. 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 en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

B. Règles d'implantation :

Les constructions et installations devront être édifiées :

- 35 mètres de la limite d'emprise de la RD917,
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD164,
- 15 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

- des limites des zones urbaines et à urbaniser mixtes,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, sauf si l'un des deux bâtiments présente une hauteur au faitage inférieure à 3,5 mètres, dans ce cas la distance minimale est portée à 1 mètre.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***a. Aspect extérieur des constructions*****A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :**Intégration des constructions :**

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles :

Les matériaux utilisés devront être dans des teintes sombres et mates.

b. Clôtures

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

Pour les autres destinations de construction :

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures pleines sont interdites.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) 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.
- 3) 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.

4. Stationnement

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

III. Zone A: équipements et réseaux

1. 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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

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

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

- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. 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 II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un **secteur Nj**, dans lequel les constructions liées aux jardins d'agrément sont autorisées.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe 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.

La commune est également **concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **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. Zone N : usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

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

La reconstruction après sinistre des constructions identifiées sur le plan de zonage.

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.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 3) 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.
- 4) Les clôtures.

En sus, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 16m².

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, l'emprise au sol est limitée à :

- 50 m² pour les extensions,
- 30m² pour les annexes.

Dans le secteur Nj : les constructions autorisées sont limitées à 16m² d'emprise au sol.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+1+C et 7 mètres à l'égout du toit Les extensions et les annexes ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.
Pour les autres destinations de construction	12 mètres au faitage.
Dans le secteur Nj :	La hauteur est limitée à 3 mètres au faitage.

c. 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 en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 mètres de la limite d'emprise de la RD917,
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD164,
- 15 mètres de la limite d'emprise du domaine public fluvial.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'utilisation du canal.

a. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

b. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, sauf si l'un des deux bâtiments présente une hauteur au faitage inférieure à 3,5 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*a. Aspect extérieur des constructions***A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :Intégration des constructions :

- Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non), ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées 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 de petites surfaces.

Matériaux des murs extérieurs des constructions :

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Pour les autres destinations de construction:

Les matériaux utilisés devront être dans des teintes sombres et mates.

b. Clôtures

Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres (excepté les pilastres) doivent être constituées de matériaux à claire-voie, et/ou de haies, avec un mur bahut éventuel d'une hauteur maximale de 0,80m.

L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m 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 soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

Pour les autres destinations de construction :

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
Les clôtures pleines sont interdites.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les arbres abattus doivent être remplacés par des sujets de haute tige à raison de deux arbres plantés pour un abattu.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

III. Zone N : équipements et réseaux

1. 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 :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

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

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - 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.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

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 1^{er} janvier 2016 et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de l'ancienne trame du règlement
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.

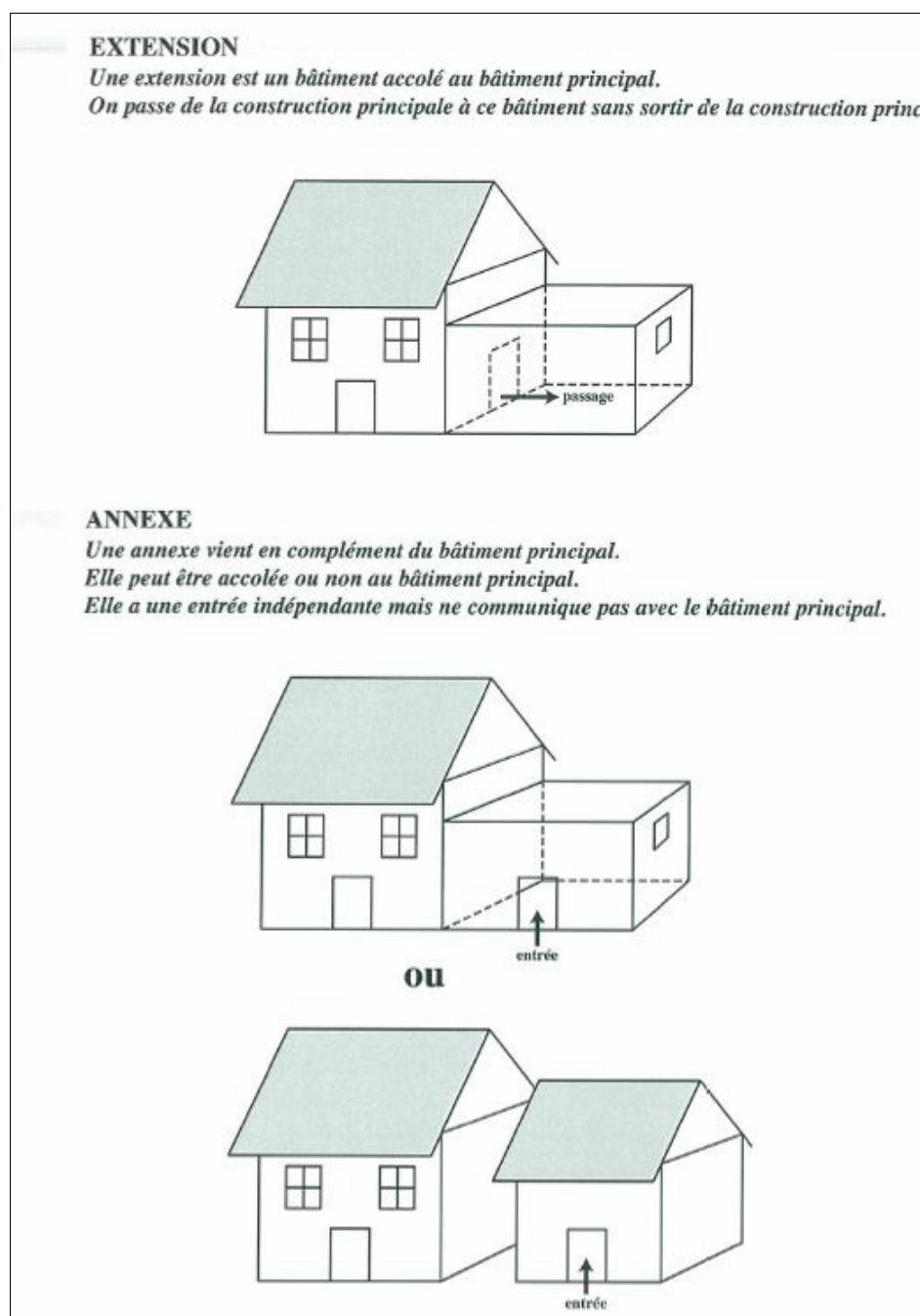
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

III. Définitions et schémas explicatifs

1. *Annexes et extensions*

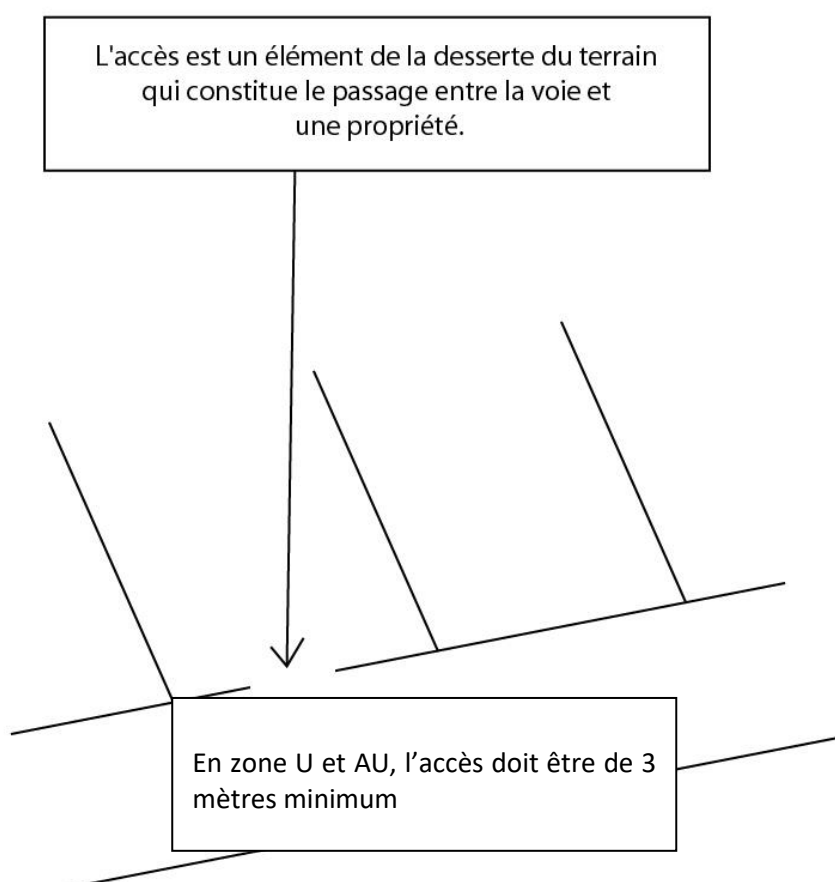
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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...).



2. Accès et voirie

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



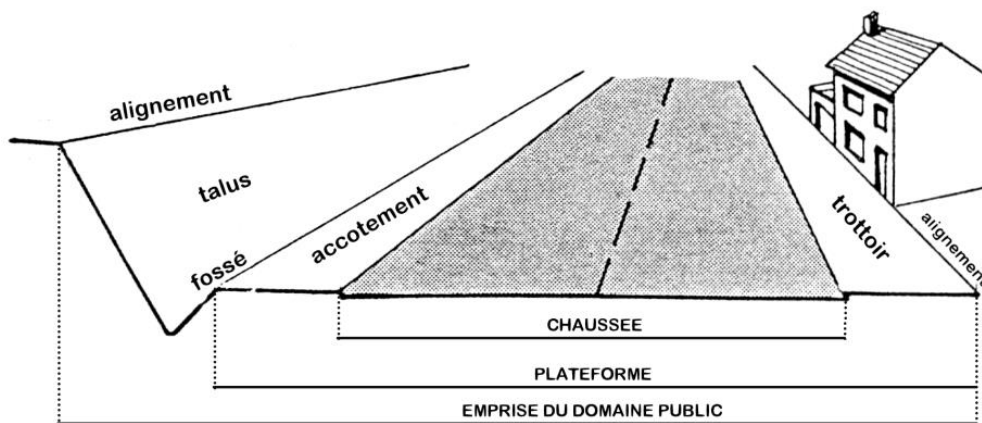
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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

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

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

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

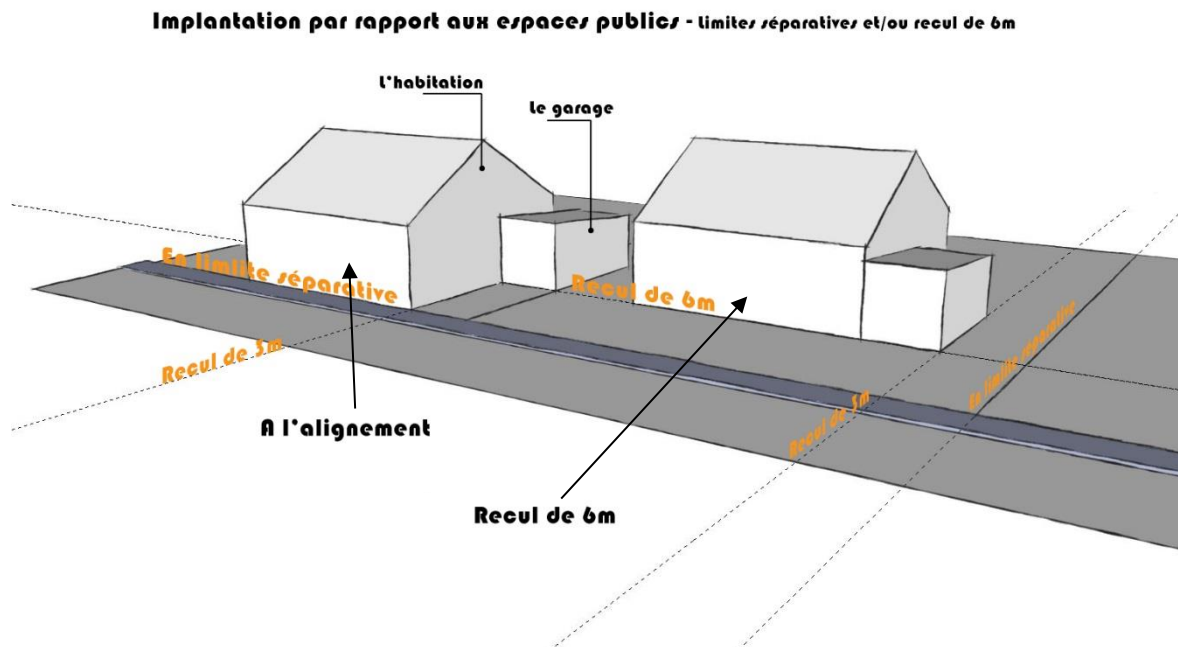
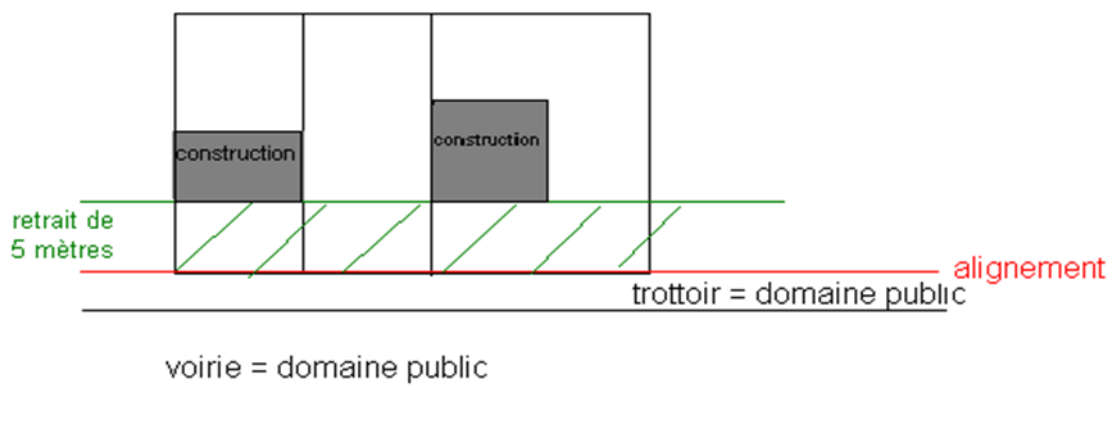


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



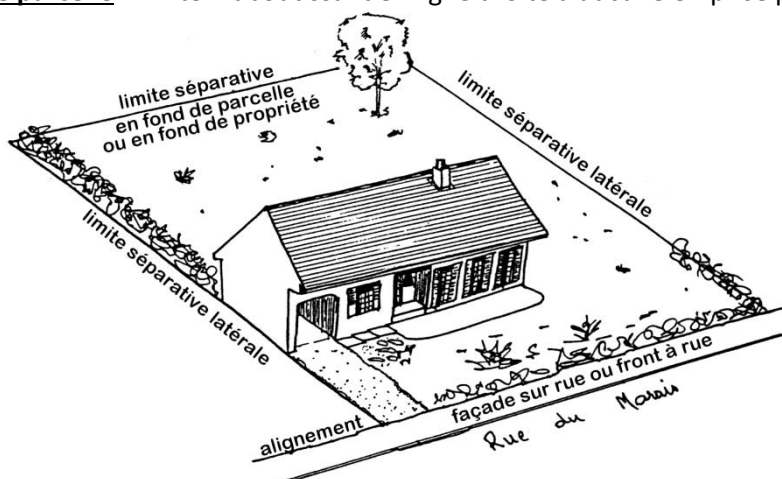
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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



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

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

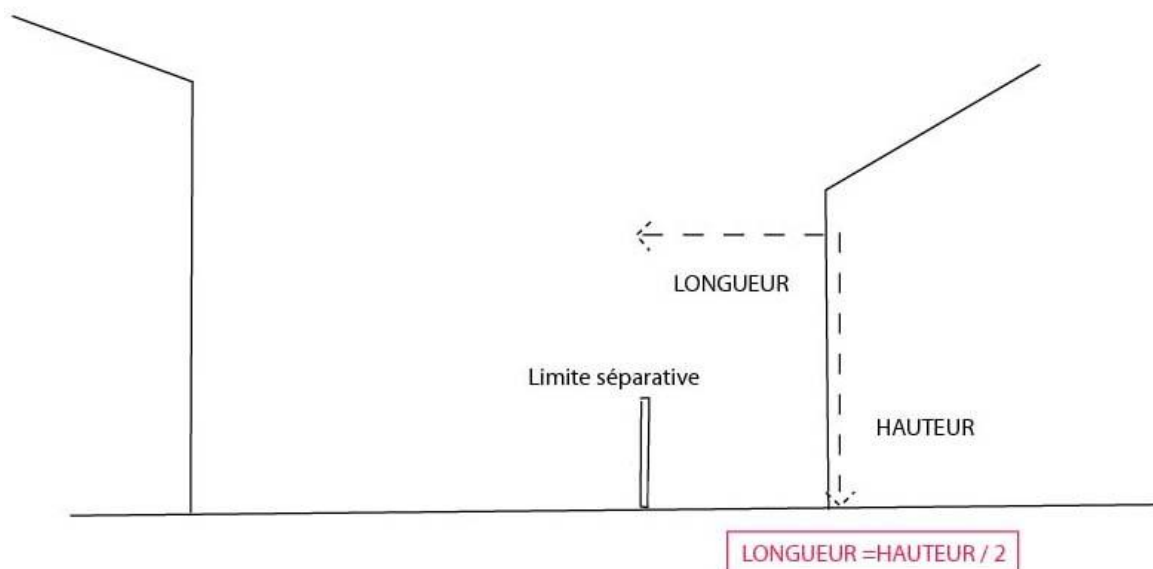
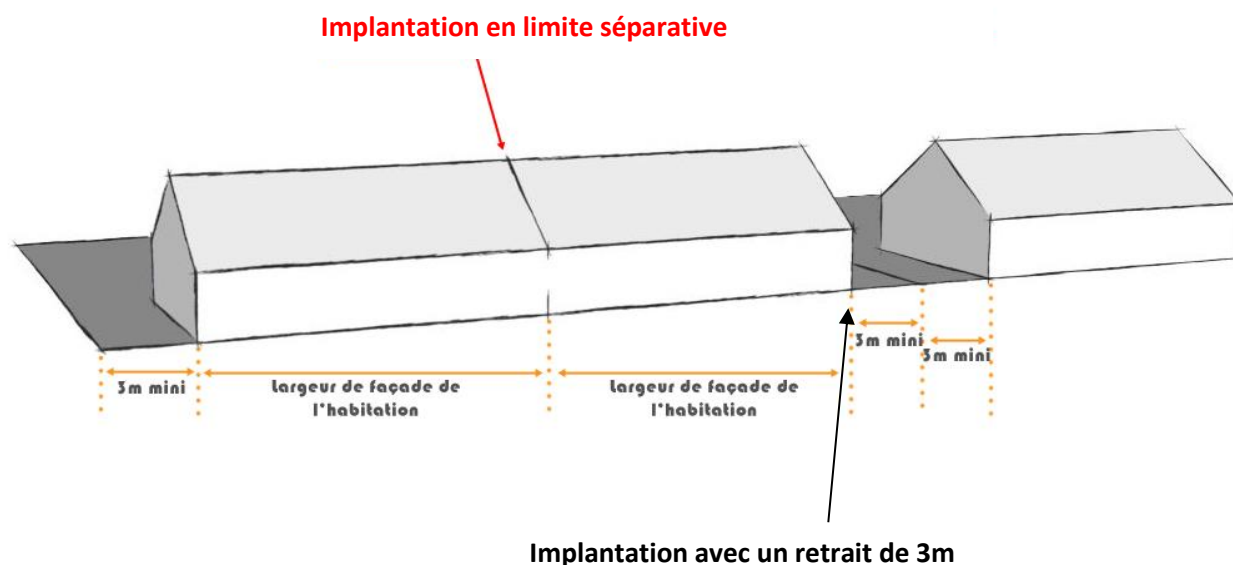


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



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

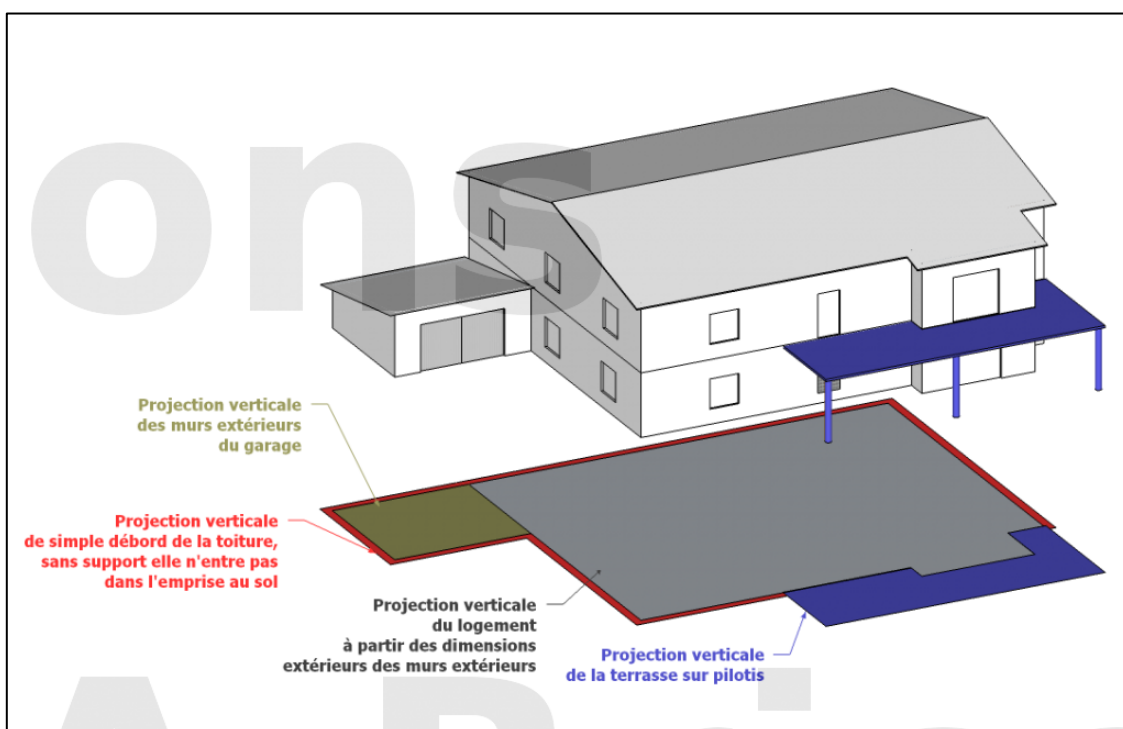
5. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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



6. Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

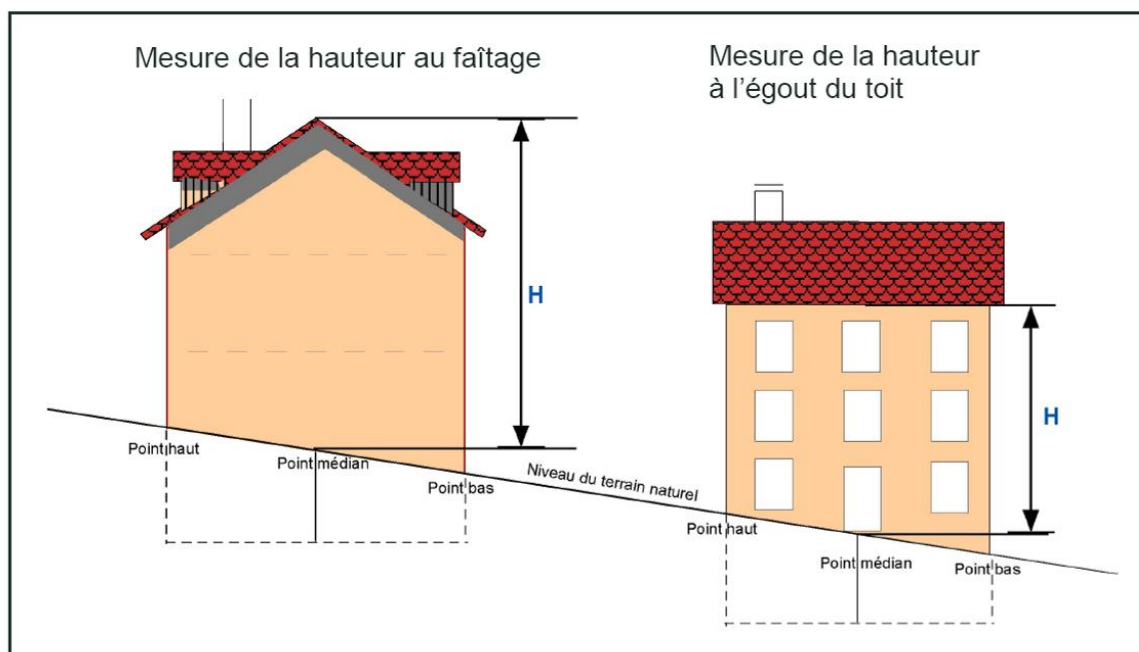
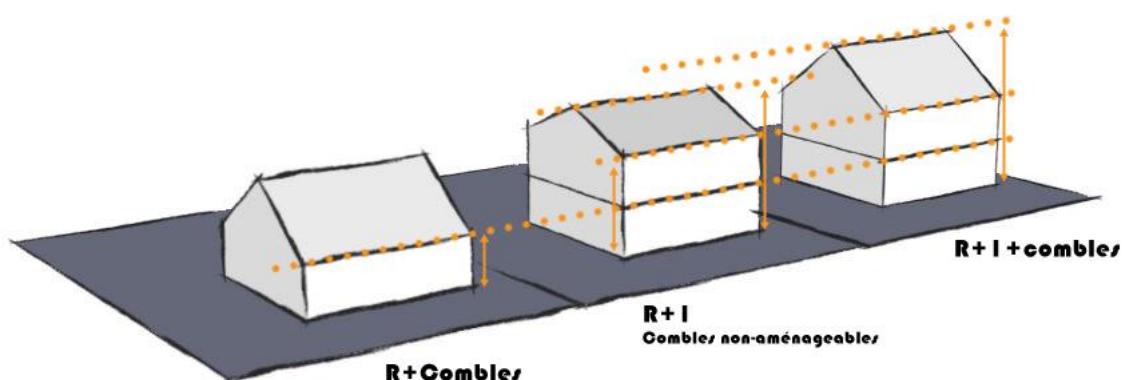
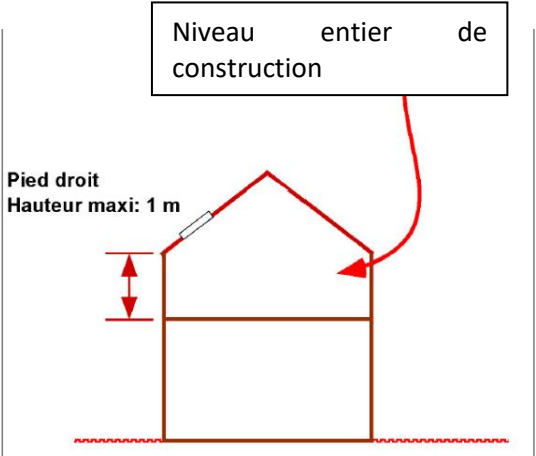
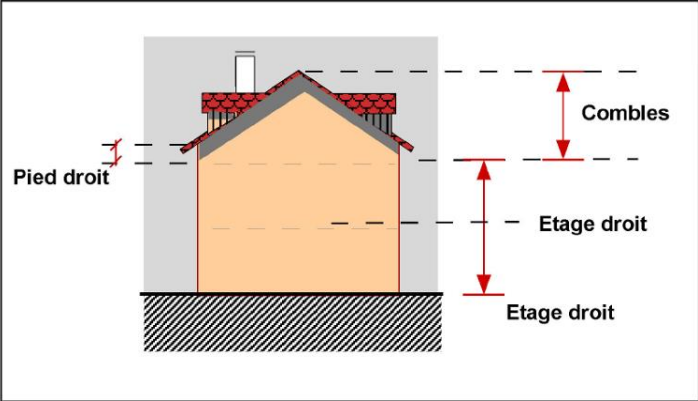


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



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



7. Espaces libres et plantations

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

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions.

IV : Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc **4.**
 Peuplier Grisard
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Peuplier hybride
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
 Charme (Carpinus betulus) **1.**
 Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**
 Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
 Chêne pédonculé (Quercus robur)
 Chêne sessile (Quercus 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 manciennne
 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"

Juncussp.



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

Plan Local d'Urbanisme

ANNAY-SOUS-LENS

PLAN DE ZONAGE

Version arrêtée
Arrêté le: 21 mai 2019

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT
CS 60 200 Fiers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

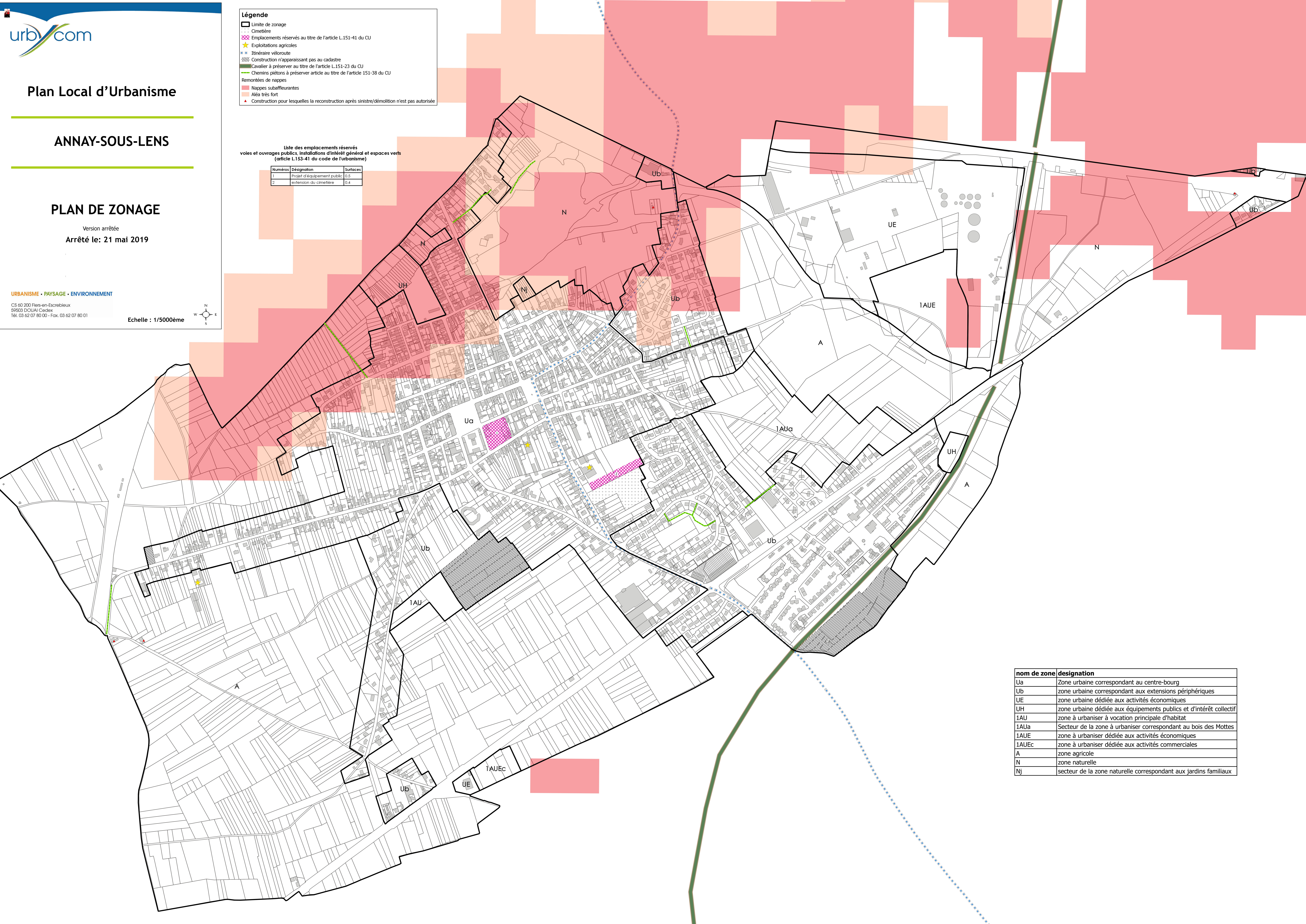
Echelle : 1/5000ème

Légende

- ▭ Limite de zonage
- ⋯ Cimetière
- ✖ Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
- ★ Exploitations agricoles
- Itinéraire véloroute
- //// Construction n'apparaissant pas au cadastre
- ▬ Cavalier à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU
- ▬ Chemins piétons à préserver au titre de l'article 151-38 du CU
- Remontées de nappes
- Nappes subaffleurantes
- Aléa très fort
- ▲ Construction pour lesquelles la reconstruction après sinistre/démolition n'est pas autorisée

Liste des emplacements réservés
voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
(article L.153-41 du code de l'urbanisme)

Numéros	Désignation	Surfaces
1	Projet d'équipement public	0,5
2	extension du cimetière	0,4



nom de zone	designation
Ua	Zone urbaine correspondant au centre-bourg
Ub	zone urbaine correspondant aux extensions périphériques
UE	zone urbaine dédiée aux activités économiques
UH	zone urbaine dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif
IAU	zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
IAUa	Secteur de la zone à urbaniser correspondant au bois des Mottes
IAUe	zone à urbaniser dédiée aux activités économiques
IAUec	zone à urbaniser dédiée aux activités commerciales
A	zone agricole
N	zone naturelle
NJ	secteur de la zone naturelle correspondant aux jardins familiaux