Plan Local d'Urbanisme

Erre

Règlement

Dossier d'enquête publique

Arrêté le :	02 juin 2022
Approuvé le :	

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT

Sommaire

Sommaire 2

Dispositions générales 5

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U 9
- I. Usage des sols et destination des constructions 11
  - 1. Destinations et sous-destinations 11
  - 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 12
    - a. Occupations et utilisations des sols interdites 12
    - b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions 12
  - 3. Mixité fonctionnelle et sociale 13
- II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 14
  - 1. Volumétrie et implantation des construction 14
    - a. Emprise au sol 14
    - b. Hauteur maximale des constructions 14
    - c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 15
    - d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 16
    - e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 16
  - 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17
    - a. Aspect extérieur des constructions 17
    - b. Clôtures 18
    - c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 19
  - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 19
  - 4. Stationnement 20
- III. Equipements et réseaux 21
  - 1. Desserte par les voies publiques ou privées 21
    - a. Accès 21
    - b. Voirie 22
  - 2. Desserte par les réseaux 23
    - a. Alimentation en eau potable 23
    - b. Assainissement 23
    - c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution 24
    - d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 24

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU 25
- I. Usage des sols et destination des constructions 27
  - 1. Destinations et sous-destinations 27
  - 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 28
    - a. Occupations et utilisations du sol interdites 28
    - b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 28
  - 3. Mixité fonctionnelle et sociale 29
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 30
  - 1. Volumétrie et implantation des constructions 30
    - a. Emprise au sol 30
    - b. Hauteur maximale des constructions 30

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 31
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 31
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 32
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
a. Aspect extérieur des constructions 32
b. Clôtures 33
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 34
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 35
4. Stationnement 35
III. Equipements et réseaux 37
1. Desserte par les voies publiques ou privées 37
a. Accès 37
b. Voirie 38
2. Desserte par les réseaux 39
a. Alimentation en eau potable 39
b. Assainissement 39
c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution 40
d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 40

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone A 41
I. Usage des sols et destination des constructions 43
1. Destinations et sous-destinations 43
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 44
a. Occupations et utilisations du sol interdites 44
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 44
3. Mixité fonctionnelle et sociale 45
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46
1. Volumétrie et implantation des constructions 46
a. Emprise au sol 46
b. Hauteur maximale des constructions 46
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 47
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 48
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 48
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
a. Aspect extérieur des constructions 48
b. Clôtures 49
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 50
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 50
4. Stationnement 50
III. Equipements et réseaux 51
1. Desserte par les voies publiques ou privées 51
a. Accès 51
b. Voirie 52
2. Desserte par les réseaux 53

a. Alimentation en eau potable 53
b. Assainissement 53
c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution 54
d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 54

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone N 55
I. Usage des sols et destination des constructions 57
1. Destinations et sous-destinations 57
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 58
a. Occupations et utilisations du sol interdites 58
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 58
3. Mixité fonctionnelle et sociale 58
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
1. Volumétrie et implantation des constructions 59
a. Emprise au sol 59
b. Hauteur maximale des constructions 59
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 59
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 59
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 59
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60
a. Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère 60
b. Clôtures 60
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementaux 61
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 61
4. Stationnement 61
III. Equipements et réseaux 62
1. Desserte par les voies publiques et privées 62
a. Accès 62
b. Voirie 63
2. Desserte par les réseaux 64
a. Alimentation en eau potable 64
b. Assainissement 64
c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution 65
d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 65

Lexique 66
I. Destinations et sous-destinations 67
II. Définitions et schémas explicatifs 71

Liste des essences locales – PNR Scarpe Escaut 79

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :
- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :
« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

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.

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

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 coeur 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 PLU :

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

La zone agricole est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

Les risques recensés sur le territoire.

Les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les chemins à préserver, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à fort). 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.

- Le risque sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- Le risque d'inondation par remontée de nappe (plusieurs zones potentiellement sujettes aux inondations de cave) et par la présence de plusieurs zones inondées constatées (ZIC). 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.

- Le risque de transport de matières dangereuses : une canalisation de matières dangereuses est recensée sur la commune.

- Le risque technologique : une ICPE, un site BASOL (pollution avéré) ainsi qu'un site BASIAS (potentiellement pollués). Concernant le site BASOL, il s'agit d'une ancienne décharge aujourd'hui réhabilitée.

- Deux axes terrestres bruyants sont recensés sur la commune, de catégorie 2 et de catégorie 3 et 4.

- Présence des servitudes A4 Protection des cours d'eau non domaniaux, A5 Eau et assainissement canalisations publiques, EL7 Alignement, EL11 Interdiction d'accès, I3 Protection des canalisations de transport de gaz, I5 Produits chimiques protection des conduites, INT1 Cimetières civils et militaires, AS1 Protection des captages en eau potable et T1 Voie ferrée principale, T5 Relations aériennes servitude de dégagement : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations. La zone correspond la totalité du tissu urbain existant.

La zone comprend un secteur Uh qui correspond aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

RISQUES

La zone U est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). 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.

- Le risque sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Le risque d'inondation par remontée de nappe (plusieurs zones potentiellement sujettes aux inondations de cave) et par la présence de plusieurs zones inondées constatées (ZIC). 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.

- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- Le risque technologique : une ICPE ainsi qu'un site BASIAS (potentiellement pollué).

- Deux axes terrestres bruyants sont recensés sur la commune, un de catégorie 2 et un de catégorie 3 et 4.

- Présence des servitudes EL7 Alignement, INT1 Cimetières civils et militaires, T1 Voie ferrée principale et A4 Protection des cours d'eau non domaniaux : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone U comprend :

- Des **chemins et itinéraires de randonnées à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme
- Des **linéaires végétalisés, un espace protégé ainsi qu'un jardin soumis à des prescriptions** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Du **patrimoine urbain à protéger** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les chemins et itinéraires de randonnées 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 et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Pour les linéaires végétalisés à protéger, l'espace protégé ainsi que le jardin soumis à des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article relatif au traitement environnemental et paysagers des espaces non-bâtis et abords des constructions. En ce qui concerne l'espace protégé correspondant au verger communal, aucune construction n'est autorisée. L'entretien régulier est obligatoire (l'élagage adapté et non excessif est donc autorisé). L'abattage ou l'arrachage sont interdits, sauf si la santé des arbres le nécessite. Concernant le jardin, celui-ci peut recevoir une ou des constructions d'habitation, sous réserve que la ou les constructions envisagées soient des plain-pied et ne dépassent pas une hauteur de de 6m au faitage.
Pour le patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
Pour l'arbre remarquable	L'élagage est autorisé s'il est nécessaire. L'abattage n'est autorisé que si la santé de l'arbre le nécessite ou pour des raisons de sécurité.
Pour le patrimoine religieux (Eglise, Calvaires, Monument aux morts)	Sont autorisés pour le patrimoine : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que les travaux de rénovation, de remise en état ou de mise en sécurité, - Les travaux, dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour la maison minière	Pour les clôtures, seuls les dispositifs à claire-voie sont autorisés. La hauteur maximale est de 1,8m maximum .

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone U	Secteur Uh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé	Non autorisé
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt		
	Bureaux	Autorisé sous conditions	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	

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

a. Occupations et utilisations des sols interdites

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

1) La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature

2) La création d'établissements à usage d'activités industrielles

3) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets visibles depuis l'extérieur de la propriété (sauf s'ils sont liés à une activité réglementée).

4) Les exploitations forestières

5) La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes hors des terrains aménagés.

7) L'ouverture et l'exploitation de carrières

8) Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées

9) Le dépôt et stockage temporaire ou permanent de véhicules hors d'usages ou d'épaves sur un terrain privé ou public.

10) Les caves et sous-sols, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

11) Au sein des zones d'inondations constatées, toute construction est interdite.

b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 2), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions :

1) Les constructions, les annexes, l'extension ou la transformation des bâtiments agricoles et des installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU, sont autorisés sous réserve que les constructions et installations n'apportent pas de nuisances supplémentaires avec les lieux avoisinants.

2) Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'activités hôtelières et touristiques, commerciales, artisanales, de bureaux ou de restauration, dans la mesure où (cumulatifs) :
   - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
   - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
   - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

3) En complément, les activités commerciales sont autorisées si elles correspondent à des achats quotidiens (achats de produits de consommation courante, réalisés quotidiennement dans des commerces de proximité). Ces commerces ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 450m^2.

4) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour :
   - la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés,
   - la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations,
   - la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

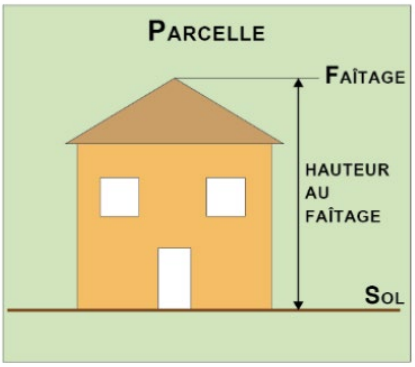
Non règlementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone U	Secteur Uh
La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10m au faitage*.	-

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.



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

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal. En ce qui concerne les annexes non accolées, celles-ci ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 5m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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 toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

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

Zone U	Secteur Uh
- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées - Avec un recul identique à celui des constructions voisines existantes - Avec un recul maximum de 10m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées Les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.	-

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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 avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Règles d'implantation :

Zone U	Secteur Uh
L'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 20m de profondeur. Au-delà, seules les annexes et les extensions, dont la hauteur ne dépasse pas le bâtiment principal, sont autorisées en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les annexes de moins de 16m^2 et de 3m de hauteur doivent avoir un recul d'1m minimum.	L'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est possible. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…)
- L'utilisation de matériaux dégradés, tels que des parpaings cassés, tôles rouillées…
- Les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que des clapiers, poulaillers ou autres abris…
- Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales etc…).

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

Dispositions particulières – Toitures :

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, ardoises ou de matériaux d'aspect similaire et devront être dans la gamme des rouges, bruns ou noires. Les toitures des annexes accolées et extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment en termes de coloris.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées. La pose de panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont réalisés par un professionnel.

Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions :

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'isolation par l'extérieur est autorisée. Le revêtement des constructions devra être d'aspect brique ou peintures. Les peintures devront être choisies parmi les RAL définies ci-dessous.

Sont autorisées les RAL suivantes :

- 1001, 1002, 1011, 1014, 1015, 1019, 1020 ;
- 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3031 ;
- 7005, 7008, 7010, 7011, 7012, 7015, 7022, 7024, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043 ;
- 8002, 8007, 8024, 8025
- 9001, 9002 et 9018.

b. *Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

<table>
<tr><th></th><th>Zone U</th><th>Secteur Uh</th></tr>
<tr><td>Clôtures sur rue et sur fond de parcelle donnant sur rue</td><td>Les clôtures pourront avoir une hauteur de 1,8m maximum.

Elles devront être constituées, soit :
- d’une grille ou grillage
- d’essences végétales locales, doublées ou non, de grille ou grillage
- d’un mur bahut (mur plein) d’une hauteur maximale de 80 cm maximum, surmonté ou non de grille, grillage ou d’une haie végétalisée composée d’essences végétales locales.

Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 50cm.</td><td rowspan="2">L’utilisation de clôtures végétales est préconisée.

Les clôtures pourront avoir une hauteur de 1,8m maximum.

Elles devront être constituées, soit :
- d’une grille ou grillage
- d’essences végétales locales, doublées ou non, de grille ou grillage.

Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 50cm.</td></tr>
<tr><td>Clôtures sur les autres limites séparatives</td><td>Les clôtures pourront avoir une hauteur de 2m maximum.

Elles devront être constituées, soit :
- d’une grille ou grillage
- d’essences végétales locales, doublées ou non, de grille, grillage ou dispositif à claire-voie
- d’un mur bahut (mur plein) d’une hauteur maximale de 80 cm maximum, surmonté ou non de grille, grillage ou d’une haie végétalisée composée d’essences végétales locales
- de plaques bétons pleines</td></tr>
<tr><td>Clôtures en limite de zone avec une zone agricole</td><td>Les clôtures en limite de zone urbaine et agricole devront être constituées d’essences végétales locales doublées ou non d’une grille ou grillage. Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 25cm.</td><td>-</td></tr>
</table>

Pour la maison minière à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Pour les clôtures, seuls les dispositifs à claire-voie sont autorisés. La hauteur maximale est de 1,8m maximum.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

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

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

Les 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.

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé, sous réserve d'une autorisation préalable en mairie. Les linéaires végétalisés ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5m, sous réserve de la plantation d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée, ou en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5m de linéaires arrachés.
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essence locale, ou en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5m de linéaires arrachés.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

4. *Stationnement*

Généralités :

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

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

Nombre de place exigée :

	Zone U	Secteur Uh
Habitation	2 places par logement sont exigées, garage compris.	-
Bâtiment autre qu'habitation	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

Le stationnement des cycles :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles, ne pouvant être inférieur à 5m^2. Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

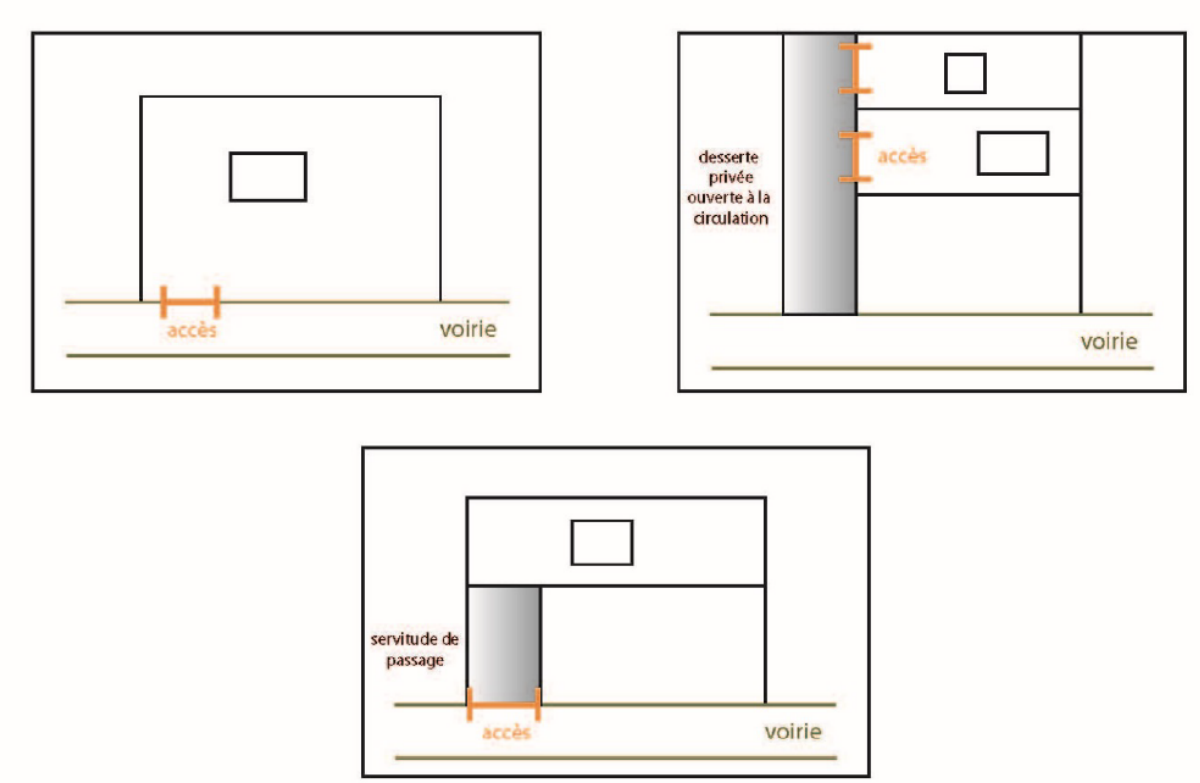
III. Equipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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



Configuration :

1) 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…).

2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

3) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions 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.

4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

5) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

6) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7) Chaque habitation ne pourra disposer que d'un seul accès sur la voie publique ou privée, sauf si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

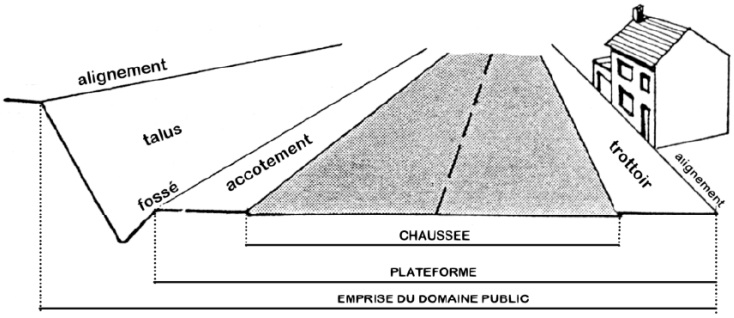
8) Les groupes de plus de 5 garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

b. *Voirie*

Définition :

Sont appelés voirie 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 …). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

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

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 4m.

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc…), 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.

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

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

RISQUES

La zone 1AU est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.

- Le risque sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Le risque d'inondation par remontée de nappe. 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.

- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- Présence des servitudes INT1 Cimetières civils et militaires. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone 1AU comprend un **linéaire végétalisé à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article relatif au traitement environnemental et paysagers des espaces non-bâtis et abords des constructions.

ZONE 1AU

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

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

1) La création de sièges d'exploitation agricole ainsi que toutes les constructions liées à l'activité agricole.

2) Les exploitations forestières.

3) La construction d'entrepôt et la création d'établissements à usage d'activités industrielles

4) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets visibles depuis l'extérieur de la propriété (sauf s'ils sont liés à une activité réglementée).

5) Les exploitations forestières

6) La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

7) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes hors des terrains aménagés.

8) L'ouverture et l'exploitation de carrières

9) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour :
   - la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés,
   - la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations,
   - la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.

10) Le dépôt et stockage temporaire ou permanent de véhicules hors d'usages ou d'épaves sur un terrain privé ou public.

11) Les caves et sous-sols, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 23), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions :

5) Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'activités hôtelières et touristiques, commerciales, artisanales, de bureaux, dans la mesure où (cumulatifs) :
   - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
   - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
   - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

6) En complément, les activités commerciales sont autorisées si elles correspondent à des achats quotidiens (achats de produits de consommation courante, réalisés quotidiennement dans des commerces de proximité).

7) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés

8) Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous réserve d'être conforme aux orientations définies sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Article non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

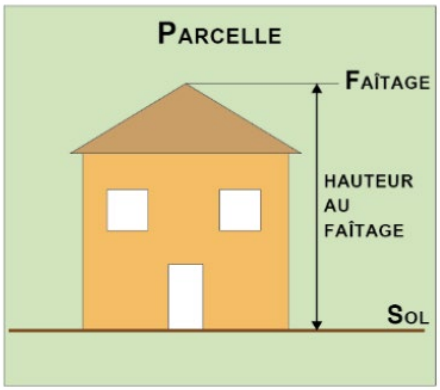
Article non règlementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone 1AU
La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10m au faitage*.

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.



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

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal. En ce qui concerne les annexes non accolées, celles-ci ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 5m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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 toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

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

Zone 1AU
- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées - Avec un recul de 5m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées Les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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 avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Règles d'implantation :

Zone 1AU
L'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 20m de profondeur. Au-delà, seules les annexes et les extensions, dont la hauteur ne dépasse pas le bâtiment principal, sont autorisées en limite séparative. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les annexes de moins de 16m^2 et de 3m de hauteur doivent avoir un recul d'1m minimum.

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.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. *Aspect extérieur des constructions*

Principe général :

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…)
- L'utilisation de matériaux dégradés, tels que des parpaings cassés, tôles rouillées…
- Les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que des clapiers, poulaillers ou autres abris…
- Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales etc…).

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

Dispositions particulières – Toitures :

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, ardoises ou de matériaux d'aspect similaire et devront être dans la gamme des rouges, bruns ou noires. Les toitures des annexes accolées et extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment en termes de coloris.

Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisés.

La pose de panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont réalisés par un professionnel.

Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions :

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'isolation par l'extérieur est autorisée. Le revêtement des constructions devra être d'aspect brique ou peintures. Les peintures devront être choisies parmi les RAL définies ci-dessous.

Sont autorisées les RAL suivantes :

- 1001, 1002, 1011, 1014, 1015, 1019, 1020 ;
- 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3031 ;
- 7005, 7008, 7010, 7011, 7012, 7015, 7022, 7024, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043 ;
- 8002, 8007, 8024, 8025
- 9001, 9002 et 9018.

b. *Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

	Zone 1AU
Clôtures sur rue et sur fond de parcelle donnant sur rue	Les clôtures pourront avoir une hauteur de 1,8m maximum. Elles devront être constituées, soit : - d'une grille ou grillage - d'essences végétales locales, doublées ou non, de grille ou grillage, - d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 80 cm maximum, surmonté ou non de grille, grillage ou d'une haie végétalisée composée d'essences locales végétales Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 50cm.
Clôtures sur les autres limites séparatives	Les clôtures pourront avoir une hauteur de 2m maximum. Elles devront être constituées, soit : - d'une grille ou grillage

	- d'essences végétales locales, doublées ou non, de grille, grillage - d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 80 cm maximum, surmonté ou non de grille, grillage ou d'une haie végétalisée composée d'essences végétales locales - de plaques bétons pleines
Clôtures en limite de zone avec une zone agricole	Les clôtures en limite de zone urbaine et agricole devront être constituées d'essences végétales locales doublées ou non d'une grille ou grillage. Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 25cm.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

Pour toute opération d'habitat supérieure ou égale à 5000m2, un espace vert commun devra être aménagé et représenter 8% de la surface de l'opération.

Les dépôts, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé, sous réserve d'une autorisation préalable en mairie. Les linéaires végétalisés ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5m, sous réserve de la plantation d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée, ou en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5m de linéaires arrachés.
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essence locale, ou en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5m de linéaires arrachés.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

4. *Stationnement*

Généralités :

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

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

Nombre de place exigée :

	Zone 1AU
Habitation	2 places par logement sont exigées, garage compris. Pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
Bâtiment autre qu'habitation	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service

Le stationnement des cycles :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles, ne pouvant être inférieur à 5m^2. Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

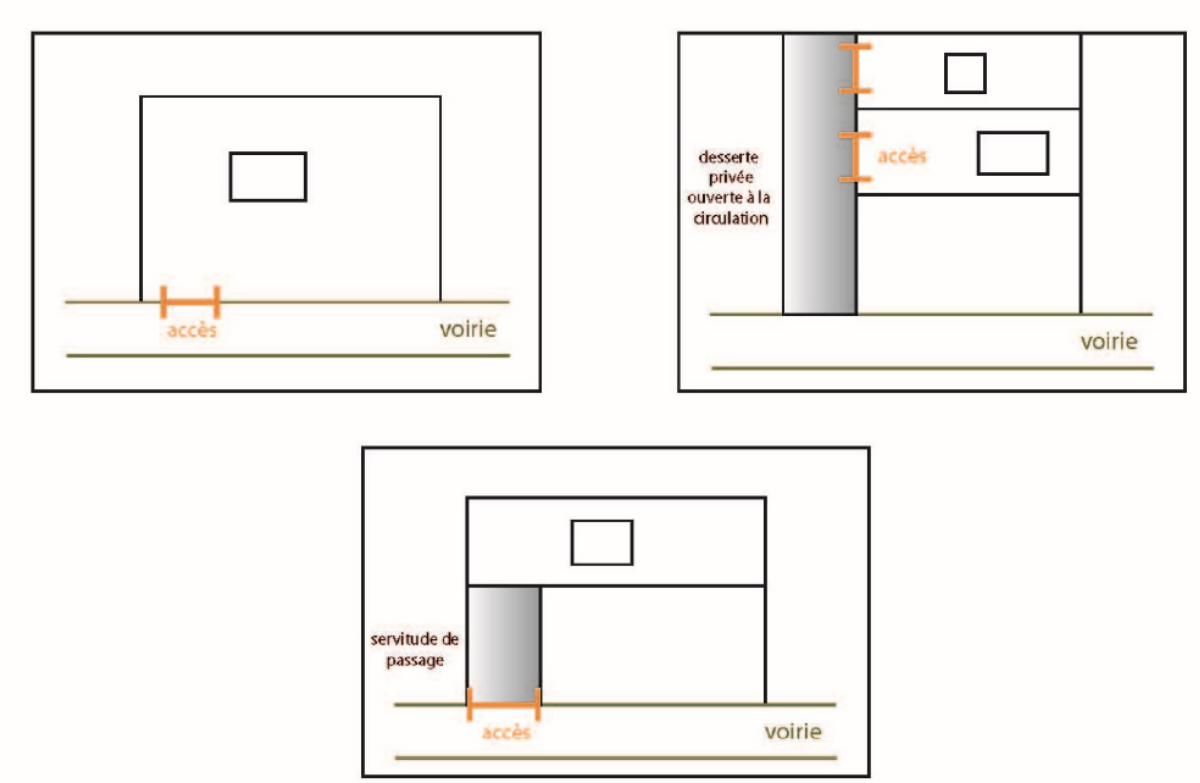
III. Equipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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



Configuration :

1) 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…).

2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

3) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions 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.

4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

5) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

6) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7) Chaque habitation ne pourra disposer que d'un seul accès sur la voie publique ou privée, sauf si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

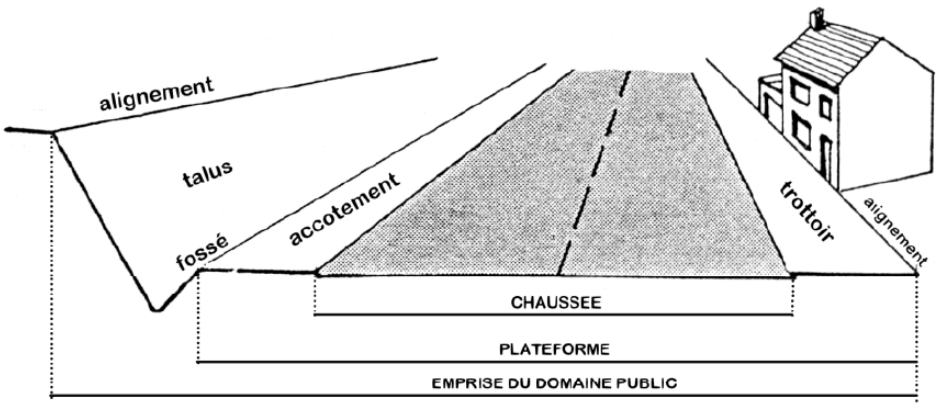
8) Les groupes de plus de 5 garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

b. *Voirie*

Définition :

Sont appelés voirie 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 …). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

1) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines

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 4m.

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc…), 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.

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

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE 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.

La zone comprend :

- **un secteur Ae** qui correspond à l'activité de centre équestre
- **un secteur Ap** qui entremêle activité agricole et enjeux paysagers

RISQUES

La zone A est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à fort). 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.

- Le risque sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- Le risque d'inondation par remontée de nappe (plusieurs zones potentiellement sujettes aux inondations de cave) et par la présence de plusieurs zones inondées constatées (ZIC). 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.

- Le risque de transport de matières dangereuses. Une canalisation de matières dangereuses est recensée sur la commune, mais ne serait plus utilisée aujourd'hui.

- Deux axes terrestres bruyants de catégorie 2 sont recensés.

- Présence des servitudes INT1 Cimetières civils et militaires, T1 Voie ferrée principale, A4 Protection des cours d'eau non domaniaux, A5 Eau et assainissement canalisations publiques, T5 Relations aériennes servitude de dégagement, EL11 interdiction d'accès et AS1 Périmètre de protection des captages : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone A comprend :

- Des **itinéraires de randonnées à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme
- Des **linéaires végétalisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Des **cours d'eau et fossés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Du **patrimoine urbain à protéger** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme
- **Une prairie à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les itinéraires de randonnées 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 itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Pour les linéaires végétalisés à protéger et l'espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article relatif au traitement environnemental et paysagers des espaces non-bâtis et abords des constructions.
Pour les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage ne pourront être autorisés dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs). En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours d'eau et fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Pour le patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
Pour la voie pavée	Les travaux de mise en sécurité sont autorisés. Cependant, le revêtement pavé ainsi que la structure du pavé devront être conservés en cas d'entretien ou de rénovation.

Pour la prairie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La prairie préservée ne pourra pas être détruite.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf ceux admis à l'article suivant.

<u>En sus :</u>

- Au sein des zones d'inondations constatées, toute construction est interdite.
- Les caves et sous-sols sont interdits, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

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

Sont admis :

Sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions dans la zone A :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
- La création, l'extension et la transformation des 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. 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 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.

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) Pour les constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'approbation du PLU : les annexes et extensions, dans la limite de :
   - 50 m2 d'emprise au sol pour les extensions,
   - 30 m2 d'emprise au sol pour les annexes

6) Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat, la restauration, l'hébergement hôtelier/touristique et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité agricole.

7) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour :
   - la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés,
   - la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations,
   - la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.

Sont admis dans le secteur Ae :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre

Sont admis dans le secteur Ap :

1) Les extensions et annexes des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de :
   - 50 m2 d'emprise au sol pour les extensions,
   - 30 m2 d'emprise au sol pour les annexes

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

II. 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'habitations existantes dans la zone A et le secteur Ap :

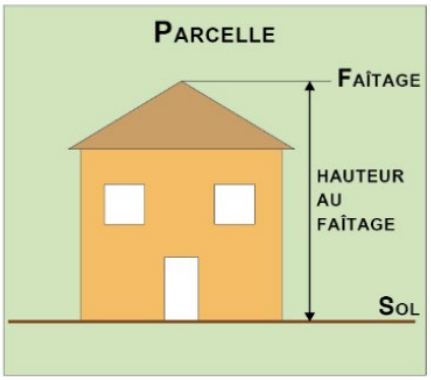
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 30m^2
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 50m^2

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

	Zone A	Secteur Ae	Secteur Ap
Construction à usage d'habitation	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10m au faitage*. La hauteur des extension et/ou des annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.	-	La hauteur des extension et/ou des annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
Autres destinations	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15m au faitage*	La hauteur des constructions liées à l'activité équestre ne pourra pas dépasser 12m au faitage*	-

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.



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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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 toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

Zone A	Secteur Ae
- Avec un recul minimum de 10m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées pour les bâtiments agricoles - Avec un recul minimum de 5m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées pour les autres destinations autorisées Les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.	- Avec un recul minimum de 5m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En sus, pour toutes les destinations de constructions et pour tous les secteurs :

- Un recul d'au moins 6m devra être respecté par rapport aux cours d'eaux et fossés
- Un recul d'au moins 10m devra être respecté par rapport à la voie ferrée, hormis pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- Un recul d'au moins 6m par rapport aux RD130 et RD343

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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 recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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 3m.

Les constructions et installations agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres des zones U et AU mixtes, hormis si la parcelle fait partie de l'unité foncière de l'exploitation.

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.

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. *Aspect extérieur des constructions*

Principe général :

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

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…)
- Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales etc…).

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration paysagère dans le paysage. Pour cela, un rideau végétal devra être mis en place sur la parcelle.

Dispositions particulières – Toitures :

Les toitures devront être de forme, de matériaux et d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. Celles-ci devront être réalisées dans la gamme des rouges, bruns ou noirs. Les toitures des annexes accolées et extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment en termes de coloris. La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée si elle est réalisée par un professionnel.

Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions :

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et annexes (accolées ou non), visible depuis le domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec l'habitation principale, notamment en termes de coloris.

L'isolation par l'extérieur est autorisée. Le revêtement des constructions devra être d'aspect brique ou peintures. Les peintures devront être choisies parmi les RAL définies ci-dessous.

Sont autorisées les RAL suivantes pour les constructions à usage d'habitation et agricoles :

- 1001, 1002, 1011, 1014, 1015, 1019, 1020 ;
- 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3031 ;
- 7005, 7008, 7010, 7011, 7012, 7015, 7022, 7024, 7031, 7037, 7039, 7042, 7043 ;
- 8002, 8007, 8024, 8025
- 9001, 9002 et 9018.

Les constructions en bois sont également autorisées.

b. *Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

Zone A
Les clôtures pourront avoir une hauteur de 2m maximum. Elles devront être constituées, soit : - d'une grille ou grillage - d'essences végétales locales, doublées ou non, de grille ou grillage, Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 50cm.

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

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

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

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé, sous réserve d'une autorisation préalable en mairie. Les linéaires végétalisés ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10m sous réserve de la plantation d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.
- Extension d'habitation ou annexes sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essence locale, ou en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5m de linéaires arrachés.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou d'annexes.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.

<u>Pour les bâtiments à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'activité agricole :</u>

- Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.
- Un rideau végétal devra être mis en place sur la parcelle.

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.

Concernant les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, visées à l'article 2.b (page 40), 2 places par logement sont exigées, garage compris.

ZONE A

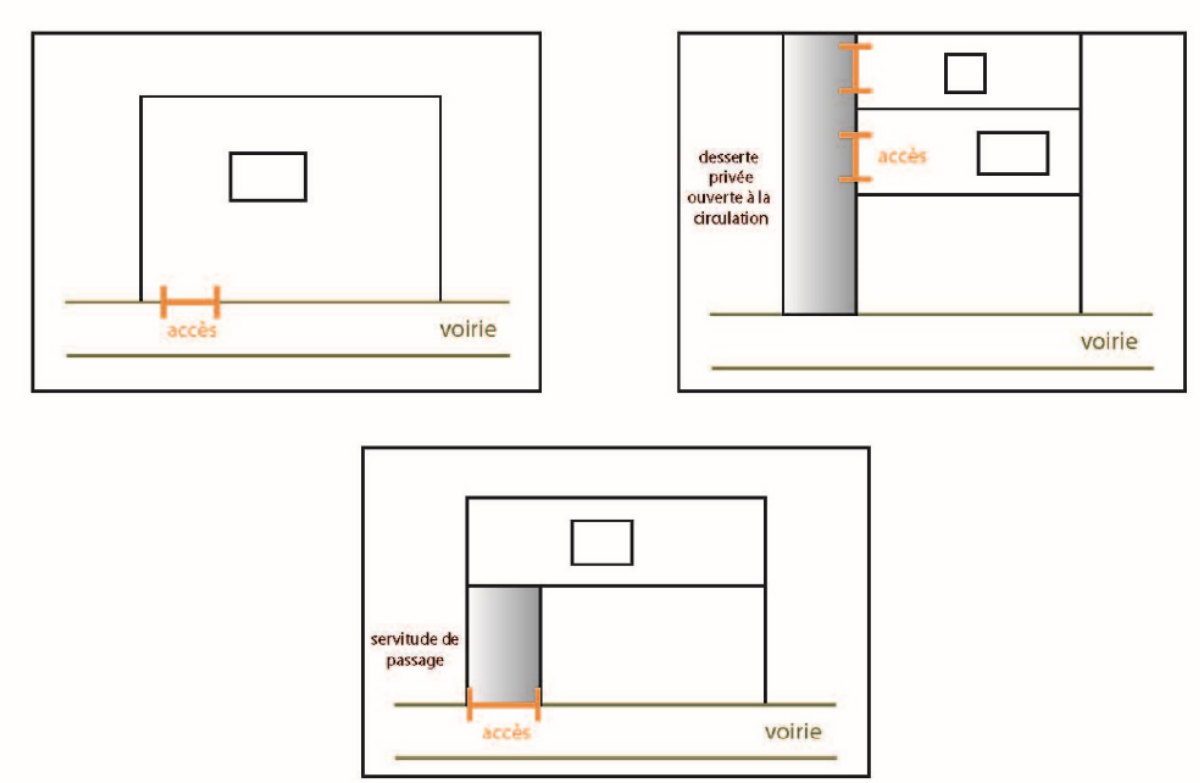
III. Equipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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



Configuration :

1) 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…).

2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

3) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions 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.

4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

5) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

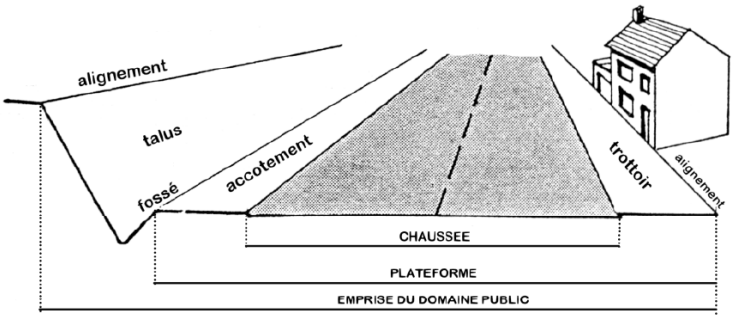
6) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. *Voirie*

Définition :

Sont appelés voirie 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 …). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

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

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 4m.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc…), 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.

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

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau

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

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

RISQUES

La zone N est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa nul à moyen). 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.

- Le risque sismicité de niveau 3 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- Le risque d'inondation par la présence de zones inondées constatées (ZIC). 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.

- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- Le risque technologique : un site BASOL (pollution avéré) est recensé sur la commune. Cependant, il s'agit d'une ancienne décharge qui est aujourd'hui réhabilitée.

- Présence des servitudes I3 Canalisation de transports de gaz, T5 Relations aériennes servitude de dégagement, I5 Produits chimiques protection des conduites et T1 Voie ferrée principale : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone N comprend :

- Des **linéaires végétalisés ainsi qu'un espace protégé** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Des **cours d'eau et fossés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les linéaires végétalisés à protéger et l'espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article relatif au traitement environnemental et paysagers des espaces non-bâtis et abords des constructions.
Pour les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage ne pourront être autorisés dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs). En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours d'eau et fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ZONE N

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf ceux admis à l'article suivant.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions :

1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour :
   - la réalisation des types d'occupation et d'utilisation autorisés,
   - la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations,
   - la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Concernant les équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 8m au faitage.

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

Pour les destinations autorisées un recul d'au moins 10m devra être respecté par rapport à la voie ferrée, hormis pour les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Un recul de 15m devra être respecté par rapport aux routes départementales.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

Principe général :

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

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…)
- Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région (de type chalets savoyards, maisons provençales etc…).

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration paysagère dans le paysage.

Dispositions particulières – Toitures :

Les toitures devront être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage.

Dispositions particulières – Aspect extérieur des constructions :

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs vives sont interdites.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

Zone N
Les clôtures pourront avoir une hauteur de 2m maximum. Elles devront être constituées, soit : - d'une grille ou grillage avec ou sans sous-bassement - d'essences végétales locales, doublées ou non, de grille ou grillage, Les plaques bétons pleines sont autorisées comme sous-bassement sur une hauteur maximale de 50cm.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementaux

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

Les 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.

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine naturel à protéger » est autorisé, sous réserve d'une autorisation préalable en mairie. Les linéaires végétalisés ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant dans la liste annexée.

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.

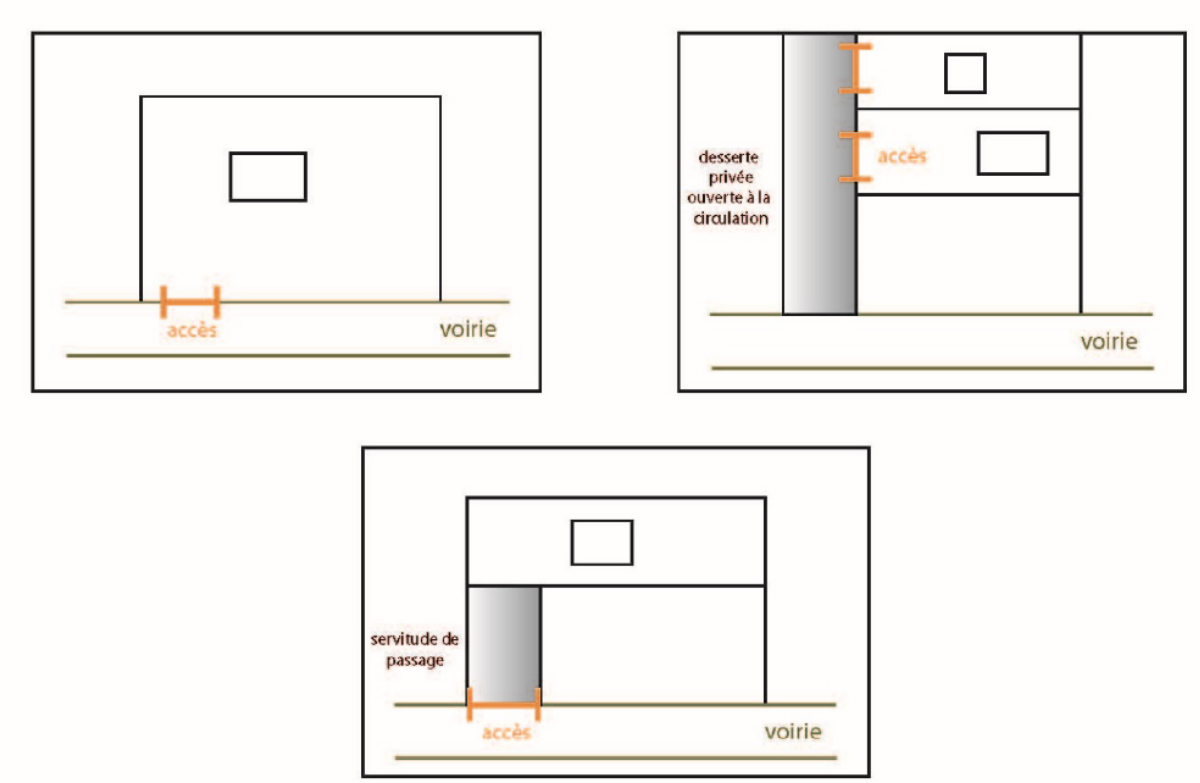
III. Equipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Accès

Définition :

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



Configuration :

1) 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…).

2) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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.

3) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions 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.

4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

5) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

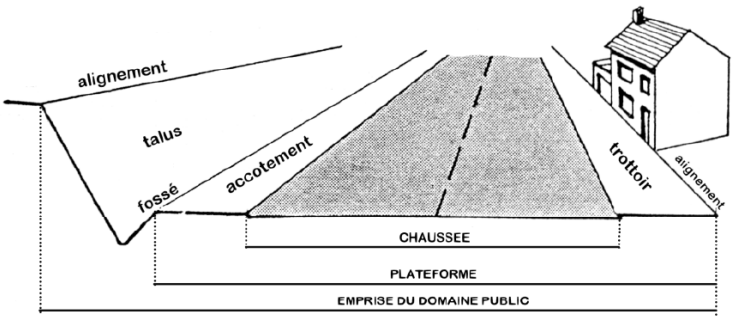
6) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b. *Voirie*

Définition :

Sont appelés voirie 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 …). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.



Configuration :

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

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 4m.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc…), 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.

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

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau

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

Non réglementé.

Lexique

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

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

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière,

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Exploitation agricole et forestière

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 de 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.

L***a 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 activité 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'intérêt 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 destinées 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 destinées 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 activités de secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

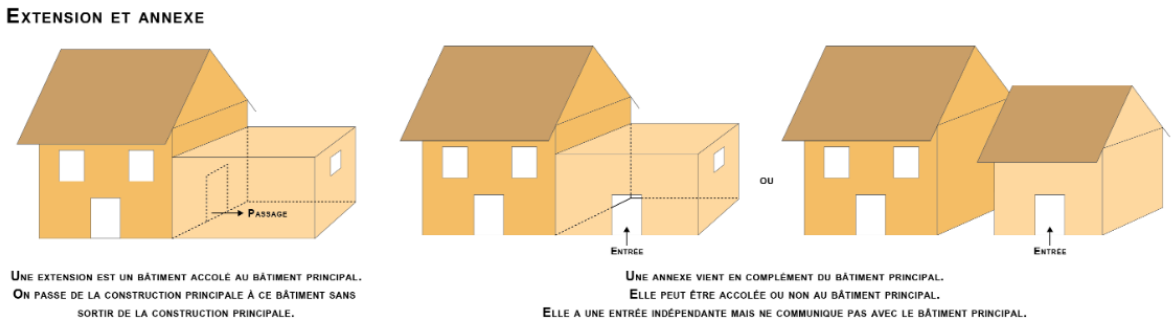
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs

Annexes et extensions

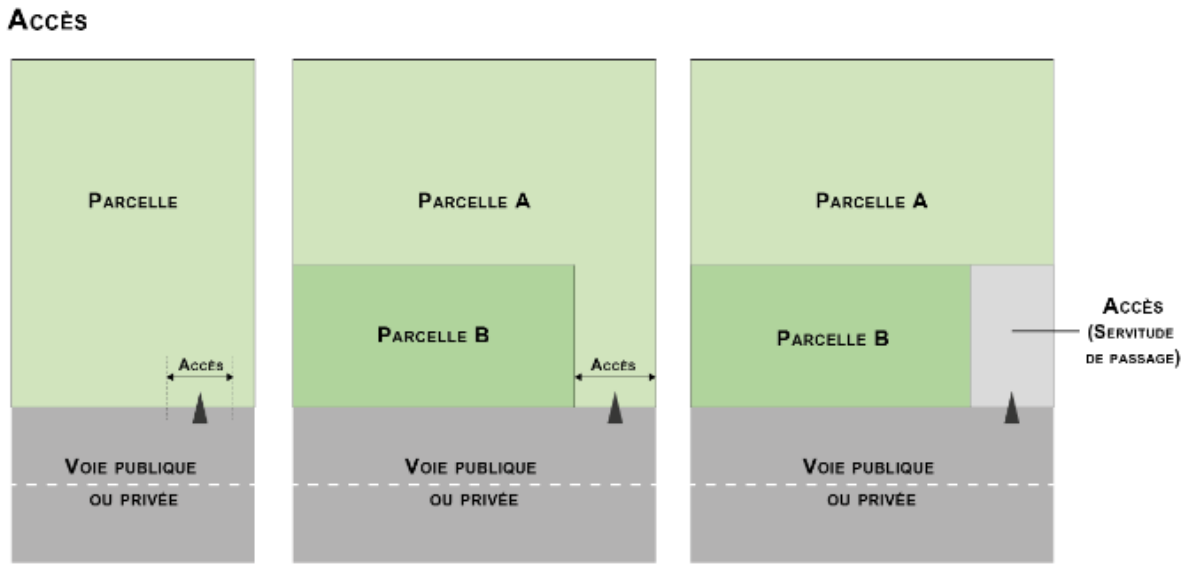
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci et possède un mur commun.

L'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...).



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 desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



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

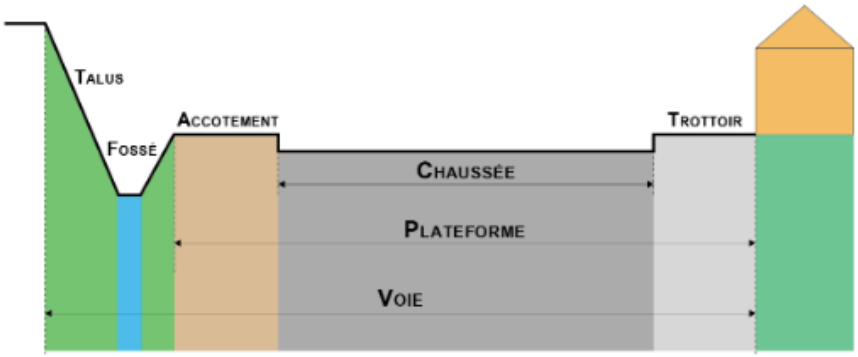
Emprise de la voie : surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

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 …). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- 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.

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



<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

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

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

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

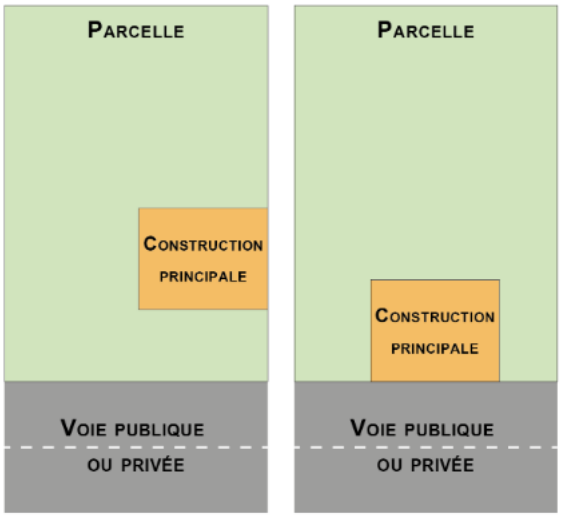
Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

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

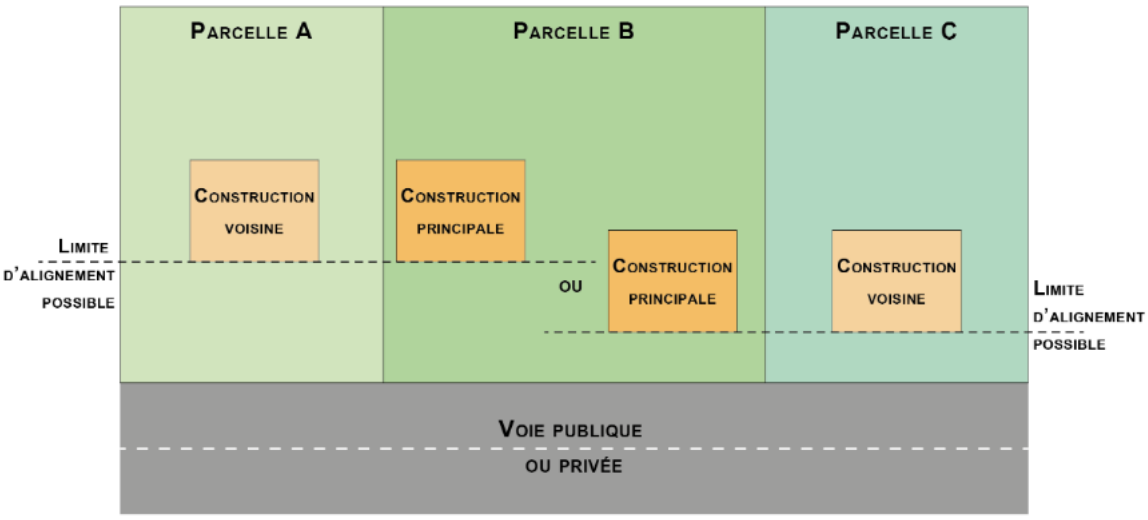
Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Règles d'implantation

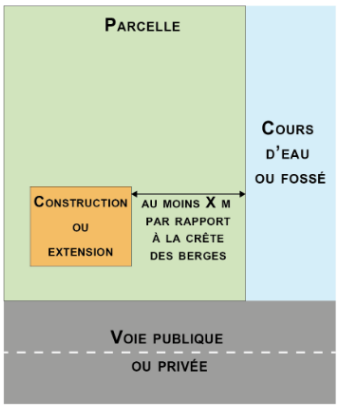
Soit la limite d'emprise de la voie publique ou privée



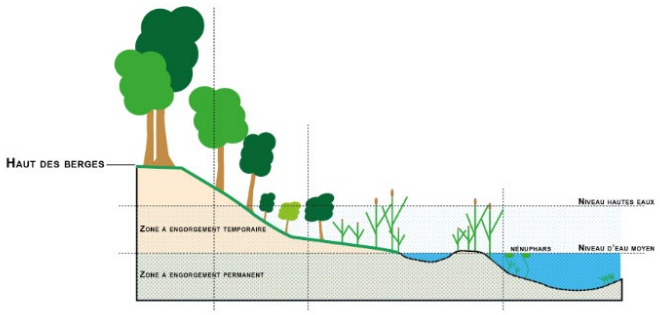
Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



Implantation à proximité d'un cours d'eau ou fossé



Haut des berges des cours d'eau



<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

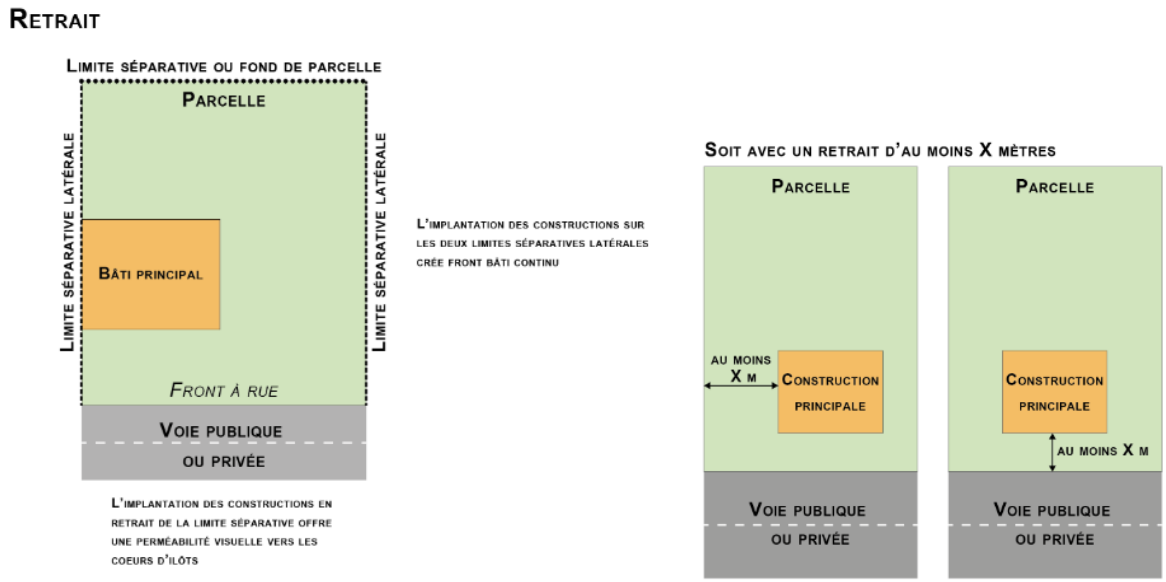
Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

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

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

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

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



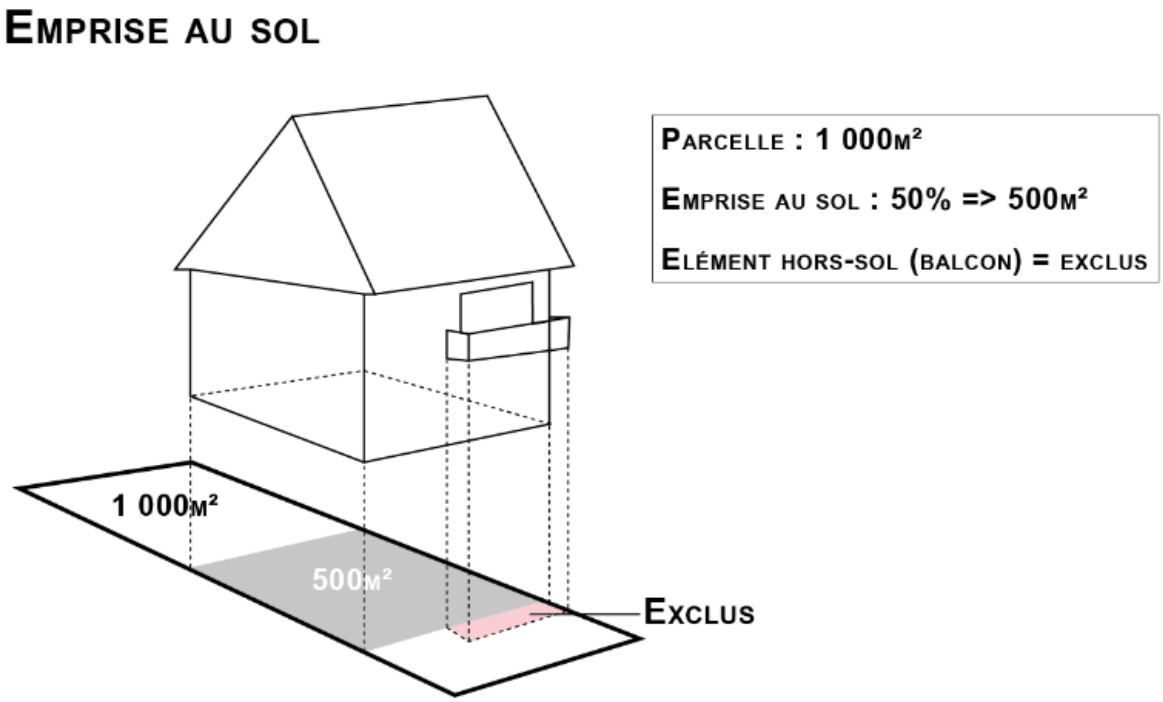
Emprise au sol des constructions

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.

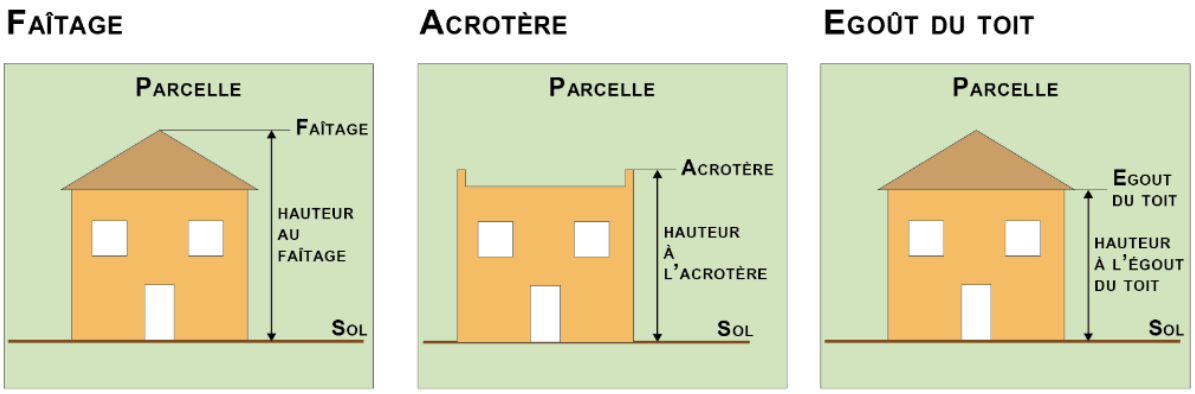


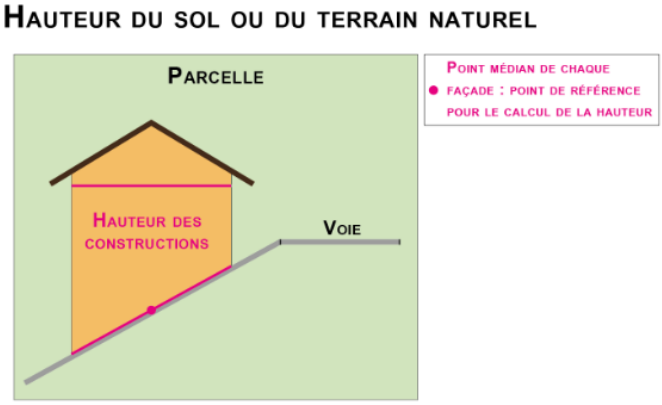
Hauteur maximale des constructions

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

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

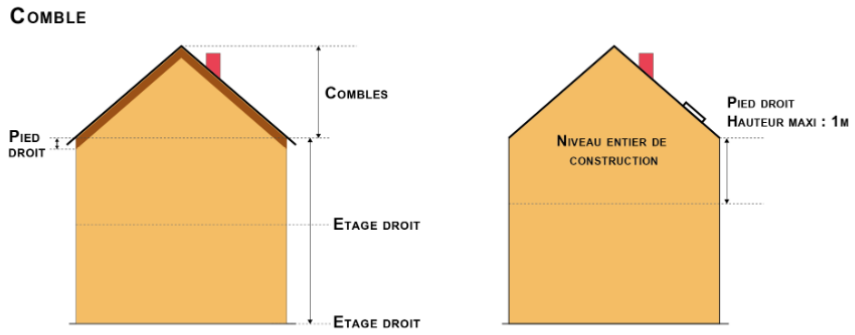
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.





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.

Autrement dit, le comble commence à partir de l'égout du toit.



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

RAL autorisées

RAL 1001 RAL 1002 RAL 1011 RAL 1014

RAL 1015 RAL 1019 RAL 1020

RAL 3000 RAL 3001 RAL 3002 RAL 3003

RAL 3013 RAL 3031

RAL 7005 RAL 7008

RAL 7010 RAL 7011 RAL 7012 RAL 7015

RAL 7022 RAL 7024 RAL 7031 RAL 7037

RAL 7039 RAL 7042 RAL 7043

RAL 8002 RAL 8007 RAL 8024 RAL 8025

RAL 9001 RAL 9002 RAL 9018

Liste des essences locales – PNR Scarpe Escaut

ESSENCES RECOMMANDEES

Herbacées fleuries	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison	Conditions
Achillée millefeuille	*Achillea millefolium*	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Peut supporter des sols secs
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Vivace	Jaune	De juin à août	
Ail des vignes	*Allium vineale*	Vivace	Blanchâtre - rosâtre	De juin à août	Bien adaptée aux terrains secs
Bleuet des champs	*Centaurea cyanus*	annuelle	Bleue	De mai à août	
Bouillon blanc	*Verbascum thapsus*	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Peut s'installer sur les terrains les plus secs
Bourrache	*Borago officinalis*	Annuelle	Bleue	De juin à octobre	
Brunelle commune	*Prunella vulgaris*	Vivace	Bleue violet	Juin à septembre	
Campanule gantelée	*Campanula trachelium*	Vivace	Bleue	Juillet-août	Supporte volontiers un peu d'ombre
Canche cespiteuse	*Deschampsia cespitosa*	Graminée	Epis gris/pourpres	De juillet à septembre	Mi-ombre
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Vivace	Violacée pâle à blanche	D'avril à juin	Exige une certaine humidité
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Bisannuelle	Blanche	De juin à octobre	
Centaurée scabieuse	*Centaurea scabiosa*	Vivace	Pourpre	De juillet à août	
Chicorée sauvage	*Cichorium intybus*	Vivace	Bleue	Juillet à septembre	
Chrysanthème des moissons	*Glebionis segetum*	Annuelle	Jaune	De juin à octobre	
Compagnon blanc	*Silene latifolia alba sbsp. alba*	Vivace	Blanche (s'ouvrent la nuit)	De juin à août	
Compagnon rouge	*Silene dioica*	Vivace	Rose vif	D'avril à juin	Ne craint pas l'ombrage
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Annuelle	Rouge	De juin à septembre	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	Bisannuelle	Pourpre rosée	De juin à août	Aime l'ombrage. Toxique
Epilobe en épi	*Epilobium augustifolium*	Vivace	Rose violacée	Juillet-août	Un peu d'ombre ne la gêne pas

Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabium*	Vivace	Rose blanchâtre	De juillet à octobre	Attirance pour l'humidité mais ne craint pas les terrains plus secs
Euphorbe des bois	*Euphorbia amygdaloides*	Vivace	Jaune	D'avril à juillet	Endroits ombragés
Flouve odorante	*Anthoxantum odoratum*	Vivace	Verdâtre - jaune	De mars à juillet	
Géranium à feuilles molles	*Geranium molle*	Annuelle	Pourpre clair	D'avril à septembre	
Géranium des prés	*Geranium pratense*	Vivace	Bleue violet	De juin à septembre	
Géranium des pyrénées	*Geranium pyrenaicum*	Vivace	Violet	De mai à octobre	
Grande berce	*Herachleum sphondilium*	Bisannuelle	Blanc	De juillet à septembre	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	Vivace	Bleue - violet	De mai à septembre	
Lamier jaune	*Lamium galeobdolon*	Vivace	Jaune	De mai à juillet	Endroits ombragés
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	Vivace	Jaune	De mai à septembre	
Lychnis fleur de coucou	*Lychnis flos-cuculi*	Vivace	Rose	De mai à juillet	A besoin d'un minimum d'humidité
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Vivace	Jaune	Juillet –août	Nécessite un terrain assez humide
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Vivace	Jaune et blanche	De mai à août	Peut se contenter de terrains assez secs
Mauve musquée	*Malva moschata*	Vivace	Rose	De juillet à septembre	
Mauve sylvestre	*Malva sylvestris*	Vivace	Rose pourpre	De juin à septembre	
Mélilot jaune	*Melilotus officinalis*	Bisannuelle	Jaune	De juin à octobre	Ne craint pas les sols plutôt secs
Millepertuis commun	*Hypericum perforatum*	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Adapté aux terrains secs
Nielle des blés	*Agrostemma githago*	Annuelle	Violacée	De mai à août	Toxique
Onagre à sépales rouges (horticole, non indigène)	*Oenothera glazioviana*	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Ne craint pas la sécheresse
Origan	*Origanum vulgare*	Vivace	Pourpre foncé	De juillet à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires

Pâquerette	*Bellis perennis*	Vivace	Jaune et blanche	D'avril à octobre	Peu exigeante sur la qualité du sol
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	Vivace			
Petite pimprenelle	*Sanguisorba minor*	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet	
Phacélie	*Phacelia tanacetifolia*	Annuelle	Bleue	De juillet à septembre	
Primevère élevée	*Primula elatior*	Vivace	Jaune	Mai juin	Mi-ombre
Pulicaire dysentérique	*Pulicaria dysenterica*	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Préfère les terrains humides
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Affectionne l'humidité mais sans trop l'exiger
Salsifis des prés	*Tragopogon pratensis*	Bisannuelle	Jaune	Juin - juillet	
Saponaire	*Saponaria officinalis*	Vivace	Rose	De juin à septembre	
Sauge des prés	*Salvia pratensis*	Vivace	Bleue foncé - violet	De juin à août	
Séneçon jacobée	*Senecio jacobaea*	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	Peut se contenter de sols plutôt secs
Tanaisie	*Tanacetum vulgare*	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	
Trèfle incarnat	*Trifolium incarnatum*	Annuelle	Rouge	De mai à juin	Peut se contenter de terrains peu fertiles
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*	Vivace	Rose	De mai à août	Pas trop difficile sur la qualité du sol
Trèfle blanc	*Trifolium repens*	Vivace	Blanche	D'avril à septembre	
Vipérine	*Echium vulgare*	Bisannuelle	Bleue	De juin à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires

Essences couvre-sol	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison
Lierre terrestre	*Glechoma hederacea*	Vivace	Rose, bleu-violet	Mars à octobre
Lierre	*Hedera helix*	Vivace	Jaune verdâtre	Septembre - octobre
Petite pervenche	*Vinca minor*	Vivace	Bleue	D'avril à juin
Bugle rampante	*Ajuga reptans*	Vivace	Bleue foncée	Mai-juin
Ficaire	*Ranunculus ficaria*	Vivace	Jaune	Mars - mai
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	Vivace	Jaune	De mai à septembre
Petite pimprenelle	*Sanguisorba minor*	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet
Aspérule odorante	*Galium odoratum*	Pluriannuelle	Blanche	De mai à juin
Lamier jaune	*Lamium galeobdolon*	Vivace	Jaune	De mai à juillet
Alchémille (horticole, non indigène)	*Alchemilla mollis*	Vivace	Vert clair	De mai à octobre
Nepeta (horticole, non indigène)	*Nepeta sibirica et autres Nepeta sp.*	Vivace	Bleue	De mai à octobre

Essences de pelouse urbaine rustique	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison
Brunelle commune	*Prunella vulgaris*	Vivace	Bleue violet	Juin à septembre
Fétuque rouge	*Festuca rubra*			
Luzule champêtre	*Luzula campestre*			
Pâquerette	*Bellis perennis*	Vivace	Jaune et blanche	D'avril à octobre
Potentille ansérine	*Potentilla anserina*	Vivace	Jaune	De juin à août
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Vivace	Jaune	De juin à août
Ray-grass commun	*Lolium perenne*	Vivace	Verdâtre	De mai à juin
Trèfle blanc ou rampant	*Trifolium repens*	Vivace	Blanche	D'avril à septembre

Essences aquatiques et de milieux humides	*Nom latin*
Plantes strictement aquatiques	
Callitriche à angle obtus	*Callitriche obtusagulosa Le Gall*
Callitriche à fruit plat	*Callitriche platycarpa Kürtz*
Cornifle nageant	*Ceratophyllum demersum L.*
Myriophylle en épis	*Myriophyllum spitacum*
Nénuphar jaune	*Nuphar lutea (L.) Smith*
Potamot pectiné	*Potamogeton pectinatus*
Plantes pour les berges	
Ache nodiflore	*Apium nodiflorum (L.) Lag.*
Alpiste roseau (Baldingère)	*Phalaris arundinacea L.*
Consoude officinale	*Symphytum officinale L.*
Cresson officinal	*Nasturtium officinale R. Brown*
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum L.*
Filipendule ulmaire	*Filipendula ulmaria (L.) Maxim.*
Gaillet des marais	*Gallium pallustre L.*
Glycerie aquatique	*Glyceria maxima (Hartm.) Holmberg*
Iris faux acore (Iris jaune, iris des fontaines)	*Iris pseudoacorus L.*
Jonc épars	*Juncus effusus L.*
Jonc glauque	*Juncus inflexus L.*
Laiche des marais	*Carex acutiformis Ehrh.*
Laiche des rives	*Carex riparia Curt.*
Massette à larges feuilles	*Typha latifolia L.*

Myosotis des marais	*Myosotis scoropioides L.*
Phragmite commun (roseau commun, phragmite)	*Phragmites australis (Cav.) Steud.*
Plantain d'eau commun	*Alisma plantago aquatica L.*
Renouée amphibie	*Persicaria amphibia (L.) Besser*
Rhorippe amphibie	*Rorripa amphibia (L.) Besser*
Rubanier rameux (s.I)	*Sparganium erectum L.*
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*
Valériane rampante (Herbe aux chats)	*Valeriana repens Host*
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica L.*
Plantes pour prairies humides fleuries	
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera L.*
Cardamine des prés	*Cardamine palustris L.*
Centaurée jacée	*Centaurea jacea L.*
Epiaire des marais	*Stachys palustris*
Epilobe à petites fleurs	*Epilobium parviflorum Schreb.*
Gesse des prés	*Lathyrus pratensis L.*
Lotier des fanges	*Lotus pedunculatus Cav.*
Lychnide fleur de coucou	*Lychnis flos-cuculi L.*
Lysimiaque nummulaire (Herbe aux écus)	*Lysimachia nummularia L.*
Luzerne lupuline	*Medicago lupulina L.*
Menthe aquatique	*Mentha aquatica L.*
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*
Populage des marais	*Caltha palustris L.*

Pulicaire dysentérique	*Pulicaria dysenterica*
Renoncule flammette	*Ranunculus flammula L.*
Renoncule rampante	*Ranunculus repens L.*
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*
Trèfle rampant	*Trifolium repens L.*
Vesce à épis	*Vicia cracca L.*

Essences arbustives	*Nom latin*	Essence à fruit	Essence mellifère	Feuillage persistant
Bourdaine	*Frangula alnus*		X	
Buis	*Buxus sempervirens*			X
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	X		
Eglantier	*Rosa canina*	X		
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	X		
Houx	*Ilex aquifolium*	X		X
Genêt à balai	*Cytisus scoparius*			X
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*			
Noisetier	*Corylus avellana*	X	X	
Orme champêtre	*Ulmus minor*			
Prunellier	*Prunus spinosa*	X	X	
Saule marsault	*Salix caprea*		X	
Saule osier	*Salix viminalis*			
Sureau	*Sambucus nigra*	X	X	
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*	X	X	
Viorne mancienne	*Viburnum lantana*	X		
Viorne obier	*Viburnum opulus*	X		

Plantes grimpantes	*Nom latin*	Essence à fruit	Essence mellifère
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	X	
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	X	
Houblon	*Humulus lupulus*		
Lierre	*Hedera helix*		X

Essences arborescentes	*Nom latin*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*
Charme	*Carpinus betulus*
Chêne pédonculé	*Quercus robur*
Chêne sessile	*Quercus petraea*
Erable champêtre	*Acer campestris*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*
Hêtre	*Fagus sulvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Noyer commun	*Juglans regia*
Peuplier tremble	*Populus tremula*
Saule blanc	*Salix alba*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*

Essences fruitières – pommiers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de récolte
Belle fleur simple (Petit bon ente)	Très tardive	Octobre
Cabarette	Moyenne saison	Fin octobre
Colapuis (Nicolas Puy)	Précoce à moyenne saison	Fin octobre – début novembre
Court pendu rouge (Court pendu Rosa)	Très tardive	Fin septembre
Double bon, Pommier rouge	Tardive	Fin septembre
Gris Brabant (Gris Braibant)	Précoce	Début octobre
Gueule de mouton	Moyenne saison	Mi-octobre
Jacques Lebel	Précoce	Fin août à fin septembre
Lanscailler	Moyenne saison	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de France	Très tardive	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de Fugélan	Précoce	Fin septembre
Reinette de Hollande	Précoce	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de Waleffe	Moyenne saison	Fin septembre - début octobre
Reinette des Capucins	Précoce	Début octobre
Reinette Descardre	Moyenne saison	Fin septembre
Reinette étoilée	Très tardive	2ème quinzaine de septembre
Reinette Hernaut	Moyenne saison	Début octobre
Sang de boeuf	Moyenne saison	1ère quinzaine d'octobre
Sans Pareille de Peasgood	Moyenne saison	Mi-septembre
Tardive de Bouvignies (Rambour d'hiver)	Tardive	2ème quinzaine de septembre

Essences fruitières – poiriers ***(d'après la liste Plantons le Décor)***	Période de floraison	Période de récolte
Beurré d'Anjou (Nec plus ultra Meuris)	Très précoce à précoce	Fin septembre
Beurré Lebrun (Lebrun)	Moyenne saison	Fin août-début septembre
Beurré Superfin	Moyenne saison	Mi–septembre
Comtesse de Paris	Très précoce à précoce	Mi-octobre
Cornélie (Désiré Cornélis)	Moyenne saison	Fin août
Madame Grégoire	Précoce	Début octobre
Poire à Clément	Moyenne saison à tardive	Mi-août
Sans pépins (Marquise d'Hem, Belle de Bruxelles)	Tardive à très tardive	Fin août à septembre
Sucrée de Montluçon	Très précoce à précoce	Début octobre
Triomphe de Vienne	Moyenne saison à tardive	Fin août
Poire à Côte d'or (Saint-Mathieu d'hiver, Belle de Moncheaux)	Très tardive	1ère quinzaine d'octobre
Poire de Livre	Tardive	1ère quinzaine d'octobre
Poire Reinette (Poire Rognette)	Moyenne saison	2ème quinzaine d'août
Saint-Mathieu	Tardive	2ème quinzaine de septembre

Essences fruitières – pruniers ***(d'après la liste Plantons le Décor)***	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Coe violette (Goutte d'or violette)	Moyenne saison	Début septembre
Goutte d'or de Coe (Coe's Golden Drop)	Moyenne saison	Mi-septembre
Monsieur Hâtif (Prune de Roi)	Très précoce à précoce	Début août
Reine Claude d'Althan (Conducta)	Moyenne saison	Fin août
Reine Claude dorée (Reine Claude verte)	Moyenne saison	Mi-août
Reine Claude rouge hâtive	Tardive	2ème quinzaine de juillet, début août
Sainte Catherine	Moyenne saison à tardive	Fin septembre

Essences fruitières – cerisiers ***(d'après la liste Plantons le Décor)***	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Cerise Blanc-Nez	Tardive	Mi-juin
Cerise Blanche d'Harcigny	Tardive	Fin juin – début juillet
Cerise de Moncheaux	Tardive à très tardive	Mi-juillet
Cerise du Sars	Précoce	2ème quinzaine de juin
Griotte de Vieux Condé	Moyenne saison	Mi-juillet
Guigne noire du Pévèle	Précoce	Fin juin - début juillet

Essences fruitières – pêchers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de récolte
Pêche de Moncheaux	Moyenne saison	Mi-août

La plantation de ces essences rustiques et adaptées aux conditions du milieu s'accompagnera de mesures de gestion écologiques sans utilisation de produits chimiques (phytosanitaires, engrais) : pratique du faux semis, mulchage, paillage (compost de feuilles, produits de tontes par ex), moins de tontes et tontes plus hautes, désherbage mécanique, manuel ou thermique, rationalisation de l'arrosage…