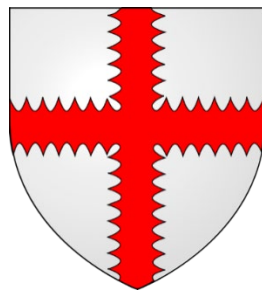

PLU ECAILLON

Règlement



*Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 05 mars 2018*

Règlement modifié dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (prescrite le 16 novembre 2020)

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
CHAPITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	25
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	35
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	45
LEXIQUE	51

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ecaillon 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 P.L.U. :

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

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

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

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

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

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - ✓ 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Certains risques** recensés sur le territoire, (une carte des risques est également annexée au PLU à titre informatif).

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

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. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque lié à la présence de cavité souterraine.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque de remontée de nappe.
- Le risque d'inondation par ruissellement.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

La zone U comprend un secteur Ua, qui correspond au centre urbain de type traditionnel, un secteur Ub, qui correspond au tissu plus récent de maisons en bande et immeubles collectifs et un secteur Uc qui reprend le tissu moins dense, à dominante pavillonnaire, qui s'est développé principalement de manière linéaire le long des axes. Elle comprend également une zone Um, qui correspond à l'habitat de type minier, une zone Ue, dont la vocation principale est économique ou commerciale, et une zone Uh, qui est une zone à vocation principale d'équipements.

Rappel :

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

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

Un périmètre rapproché de captage d'eau potable impacte en partie la zone urbaine, et notamment les secteurs Ua et Uc. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

La zone U est également concernée par des périmètres de monuments historiques, à l'intérieur desquels toute construction ou modification est soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

La zone urbaine peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement. Il pourra être fait application de l'article R .111-2 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

La zone est également soumise au risque sismique, au risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre et au transport de matière dangereuse.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés, des principaux espaces boisés, ou encore de certains alignements. Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Une cité minière est également protégée au titre du L.151-19 du CU, dans le secteur Um.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Pour le secteur Uh :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

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

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

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- 2) Les dépôts liés à une activité existante, à condition d'être masqués.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 4) L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.
- 5) Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.
- 6) Les antennes téléphoniques, à condition qu'elles s'intègrent bien à l'environnement immédiat.
- 7) Les caves et sous-sols, si la présence du risque de remontée de nappe (fort ou nappe sub-affleurante) n'est pas avéré.

Dans le secteur Uh :

Sont autorisés :

- 1) Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où ils sont liés aux services et équipements d'intérêt collectif.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 4) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

Dans les secteurs situés dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable :

Les nouvelles constructions devront présenter une rehausse d'au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions particulières aux linéaires urbains où doit être préservée et développée la diversité commerciale, notamment le commerce de détail et de proximité, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

Le changement de destination des locaux commerciaux existants au moment de l'approbation du PLU est interdit pour favoriser le maintien et le développement de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée des bâtiments inclus dans le périmètre de protection.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

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

En sus, en secteurs Ua et Ub, l'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres.

En sus, en secteur Uc, l'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et devront déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un espace d'une largeur suffisante pour l'aménagement futur d'un raccordement viaire.
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable :

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

B. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 7 m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) Les constructions, quel que soit leur nature et leur vocation, doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et fossés repris au plan de zonage.

B. Règles d'implantation :

Dans le secteur Ua :

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

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

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement, à condition qu'une continuité sur rue soit assurée par le traitement de la clôture.

Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans les secteurs Ub et Uc :

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

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

- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie.

Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur Um :

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul identique à l'une des deux constructions de type minier voisines.

Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur Ue :

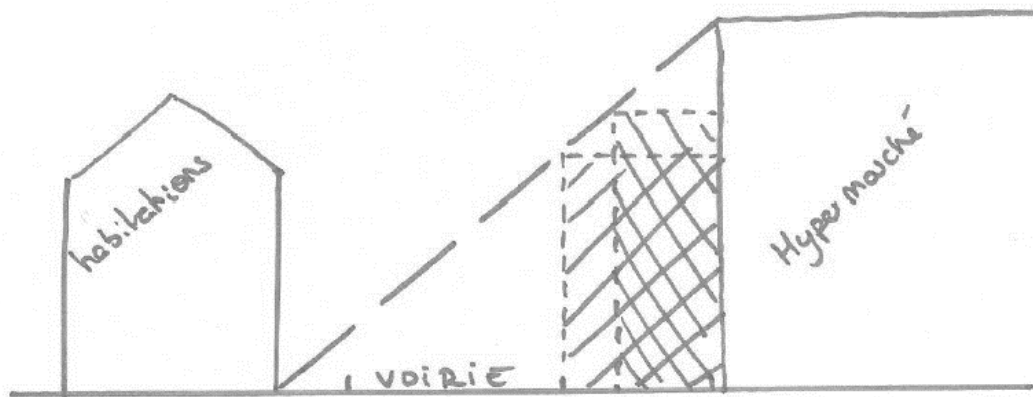
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies jouxtant les terrains.

L'implantation de chaque mur de façade donnant sur les voies de desserte devra se faire :

- soit à l'alignement si la hauteur de la façade la plus proche de la voie n'excède pas 5m ;
- soit avec un recul minimum équivalant à la hauteur de la façade la plus proche de la voie (celle du bâtiment principal, d'une annexe ou d'une extension) divisée par 2, jamais inférieur à 2 mètres.

Si des bâtiments existent de l'autre côté de la voie publique (quel que soit leur vocation), les bâtiments ou extensions devront s'implanter selon le principe décrit par ce schéma, permettant de

conserver les mêmes perspectives visuelles depuis le sol et de ne pas augmenter l'ombre portée par les bâtiments déjà existants :



En sus, dans le secteur Uh :

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

- à la limite d'emprise de la voie,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 4) Les constructions, quel que soit leur nature et leur vocation, doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et fossés repris au plan de zonage.

B. Règles d'implantation :

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

- 1) La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2) Au-delà de cette bande de 30 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3m par rapport au sol naturel initial, avec une tolérance de 1m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.
 - Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, à condition que les travaux soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- 3) Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment, avec un minimum de 3 m. Les annexes (abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Dans le secteur Um :

Les constructions devront être implantées en respectant le rythme des séquences bâties, en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines de type minier les plus proches.

L'implantation d'annexes ne doit pas créer un front bâti continu: elle n'est autorisée que si l'espace disponible entre le bâtiment principal et la limite séparative permet de conserver une perméabilité entre l'espace côté rue et l'arrière de la parcelle.

L'implantation d'une construction sur la ou les limites séparatives est autorisée dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction principale d'habitation de type minier ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou d'extension dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 2.5 m par rapport au sol naturel initial, et dont la surface au sol n'excède pas 30% de celle de la construction principale.
- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit par sinistre.

Dans le secteur Ue :

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment principal divisée par deux.

Dans le secteur Uh :

Toute construction peut être implantée :

- Soit en limite séparative,

- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

En sus, dans les secteurs Ua, Ub et Uc :

Une distance de 5 mètres minimum est fixée entre deux constructions principales d'habitation, si elles ne sont pas accolées.

S'ils ne sont pas accolés, les bâtiments annexes ou à vocation autre qu'habitation doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur au faitage du bâtiment le moins haut divisée par 2, et jamais inférieure à 2 mètres.

En sus, dans le secteur Um :

Une seule construction à usage d'habitation n'est autorisée par unité foncière.

Les bâtiments annexes ou à autre vocation doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur au faitage du bâtiment le moins haut divisée par deux, à une distance absolue de minimum 3 mètres.

En sus, dans le secteur Ue :

Pour les annexes ou autres bâtiments dont la surface n'excède pas 50m² au sol, la distance minimale à respecter, s'ils ne sont pas accolés au bâtiment principal, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins haut divisée par deux et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc :

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée. En revanche, 20% minimum de la surface de chaque unité foncière ne devront pas être imperméabilisés.

Dans les secteurs Um, Ue et Uh :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

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

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

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

Dans le secteur Ub :

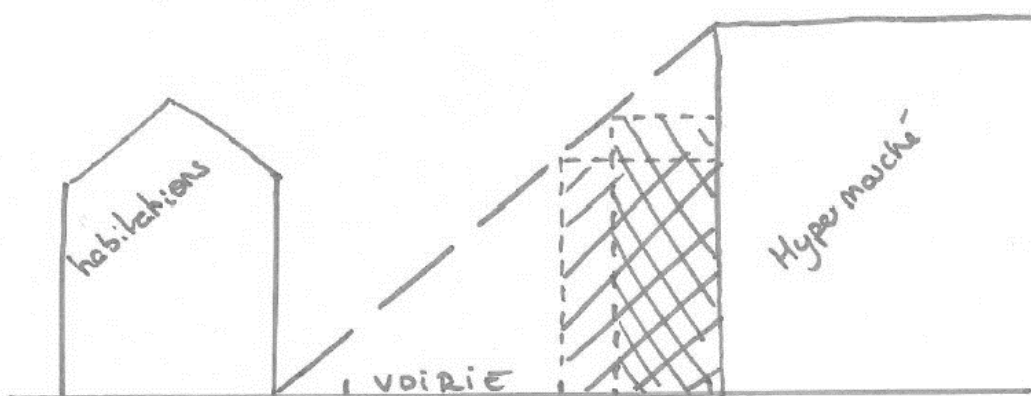
- La hauteur maximale des constructions d'habitats collectifs ne doit pas dépasser 15 mètres de hauteur au faitage par rapport au terrain naturel avant construction.
- La hauteur des constructions d'habitat individuel, semi-individuel, de commerces et de services ne doit pas excéder R+1+combles, et une hauteur absolue de 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.
- La hauteur absolue des constructions à usages autres qu'habitation, commerce et service est portée à 12 mètres maximum au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.
- La hauteur maximale des constructions à destination agricole ou forestière ne peut dépasser 15 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif et pour la reconstruction à l'identique.

Dans les secteurs Uc et Um :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faitage de la construction voisine de même vocation la plus haute et une hauteur absolue de 10 mètres par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.

Dans les secteurs Uh et Ue :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.
- La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle du bâtiment principal et sera limitée de manière à ce que les perspectives visuelles depuis le sol ne soient pas modifiées par rapport à celles qui lui pré-existaient.



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

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

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

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

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

3) Clôtures :

Principes généraux :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

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

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

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections. Leur hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

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

En sus, règles particulières aux secteurs :

Dans les secteurs Ub et Uc :

- Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, et 0,5 mètres pour la partie pleine.

Dans le secteur Ua :

A l'alignement, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 1.50 mètre, peuvent être constituées soit :

- D'un mur bahut en matériaux de type traditionnel ou identique avec la construction principale, d'une hauteur maximale entre 0.5 et 1m, doublé ou non de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein en matériaux de type traditionnel identique à la construction principale et en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines.

Dans le secteur Um :

- Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grillage vert foncé doublé de haies vives, comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale de type minier la plus proche.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre, hors pilastres, et 0,5 mètres pour la partie pleine.
- La hauteur des clôtures qui longent la voie signalée en rouge au plan de zonage (RD 645) peuvent atteindre un maximum de 1.50 mètres, dont 0.5 mètres maximum pour la partie pleine.

Dans le secteur Ue :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non de grillage, ou d'élément dont l'aspect végétalisé est dominant.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

En sus, règles particulières aux secteurs :

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

Dans les secteurs Ub et Uc :

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1.8 mètres, seront constituées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0.5 mètres, doublé ou non d'une haie vive.

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la dernière façade arrière de la construction (principale ou extension), les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

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

Dans le secteur Ua :

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder la hauteur au faitage de la construction la moins haute adossée d'un côté ou de l'autre de la limite séparative, et doit toujours être inférieure à 2 mètres.

Dans le secteur Um :

En limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, seront constituées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0.5 mètre, doublé ou non d'une haie vive.

Dans le secteur Ue :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non de grillage, ou d'élément dont l'aspect végétalisé est dominant.

4) Toitures :

Pour l'ensemble de la zone :

Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux de type ondulé (tôle, plastique, etc.), hormis pour des travaux de réfection ou rénovation. Les tuiles vernies sont interdites.

En sus, dans le secteur Um :

Les matériaux utilisés devront être de type tuiles, dans les tons bruns à rouges.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

5) Façades :

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

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

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

En sus, dans le secteur Um :

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades, s'il revêt son caractère de type minier d'origine, doit être conservé.

La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent la façade est interdite. Les modénatures doivent être conservées.

Pour les nouvelles constructions, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être de types brique, dans les tons bruns à rouges. Les couvertures de façade de type bois sont autorisées si leur aspect s'harmonise avec l'aspect des façades d'origine minière des constructions voisines.

6) Dispositions particulières :

Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales :

Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).

Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU (en sus des dispositions édictées pour le secteur Um) :

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) *les modifications et/ou suppressions :*
 - *du rythme entre pleins et vides,*
 - *des dimensions, formes et position des percements,*
 - *de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
 - *des éléments en saillie ou en retrait,*
- b) *la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- c) *l'addition de niveaux supplémentaires.*

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être similaires aux matériaux d'origine.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément et

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

A. Principe général

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

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

B. Dispositions particulières aux secteurs :

Dans les secteurs Ua et Ub :

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

Dans le secteur Uc :

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

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Le maintien de tout arbre de haute tige doit être assuré, et remplacé si abattu.
- 4) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

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

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- la zone 1AUa est la zone située aux abords du centre-bourg traditionnel : cette zone est principalement destinée à recevoir des habitations, les typologies de bâties seront relativement aérées et admettront plus de souplesse en termes de densité de logements.
- la zone 1AUb, située dans la partie sud de la commune, est destinée à recevoir des habitations de typologies plus variées et, globalement, plus denses.

Rappel

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

La zone est également soumise au risque sismique, au risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre et au transport de matière dangereuse.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- 3) Les caves et sous-sols, si la présence du risque de remontée de nappe (fort ou nappe sub-affleurante) n'est pas avéré.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

- 1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant aux futures constructions, type de véhicules concernés...) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et devront déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un espace d'une largeur suffisante pour l'aménagement futur d'un raccordement viaire.
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable :

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

B. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Les extensions et les annexes pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

B. Dans le secteur 1AUa:

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

C. Dans le secteur 1AUb :

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

-à l'alignement,

-ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation :

La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres à partir de la limite de la façade avant de la construction voisine la plus proche de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3m par rapport au sol naturel initial.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10m² pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Une distance minimale équivalant à la hauteur au faitage du bâtiment le moins haut divisée par deux (H/2) doit être respectée, sans jamais être inférieure à 1.5 mètres.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée. En revanche, 20% de la surface de chaque unité foncière ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le R+1+combles ou R+2 et toujours être inférieure à 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement existant au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le R+3 et toujours être inférieure à 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement et existant au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

Dans le secteur 1AUa :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec l'aspect dominant des tissus urbains traditionnels. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements.

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

Dans le secteur 1AUb :

Les façades des constructions doivent être en harmonie avec l'aspect dominant des constructions existantes en vis-à-vis ou à proximité immédiate, c'est-à-dire l'habitat minier. L'utilisation de matériaux d'aspect autre (matériaux contemporains de type bois brut par exemple) est autorisée si son intégration se fait de manière harmonieuse par rapport à l'environnement urbain immédiat.

3) Clôtures :

Principes généraux :

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

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives, doublées ou non de grillages vert foncé et comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètres hors pilastres, dont 0,5 mètre pour la partie pleine.

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

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

De manière générale, les clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété devront avoir une hauteur maximale de 1.80 mètres et devront être constituées soit de haies vives, soit de grillages de couleur vert foncé et comporter ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.5 mètre.

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 1.8 mètres.

Les clôtures implantées en bordure de voie publique ou d'un espace ouvert au public (espace vert, parking, place...) pourront être d'une hauteur maximale totale de 2 mètres si elles sont constituées d'un dispositif à claire-voie, ou d'1.50 mètres si elles sont constituées d'un mur plein.

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

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

A. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à

l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

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

Pour rappel :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Rappel

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

La zone agricole peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement. Il pourra être fait application de l'article R .111-2 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

La zone est également soumise au risque sismique, au risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre et au transport de matière dangereuse.

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

La zone A est traversée par une voie ferrée appartenant au domaine public ferroviaire. Il convient de se référer aux prescriptions concernant cette servitude en annexe.

La zone A comprend une servitude de cours d'eau non domaniaux. Il convient de se référer aux effets induits par la servitude, figurant en annexe du PLU.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés, des alignements d'arbres et de haie. Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Découpage en secteur :

La zone comprend un secteur Ai qui correspond aux zones agricoles soumises au risque inondation et un sous-secteur Ap (agricole protégé), qui assure la protection des zones humides du SDAGE et des coupures d'urbanisation du SCoT.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

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

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

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone A en dehors des secteurs Ai et Ap :

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

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

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

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

4) De même, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'ils 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 sont expressément autorisées (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

5) Les clôtures constituées de haies vives ou de grillage vert foncé, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

6) Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services publics ou d'intérêts collectifs.

7) Les caves et sous-sols, si la présence du risque de remontée de nappe (fort ou nappe sub-affleurante) n'est pas avéré.

8) Les extensions et les annexes des habitations, à condition que :

- leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de celle du bâtiment principal ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles soient situées à l'intérieur d'un périmètre de 20 m autour du bâtiment existant.

Sont admis dans le secteur Ai :

1) Les extensions d'habitations existantes au moment de l'approbation du PLU, à condition que :

- leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;

2) Les annexes :

- si leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal ;
- si leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- elles soient situées à l'intérieur d'un périmètre de 20 m autour du bâtiment existant.

3) Les clôtures constituées de haies vives ou de grillage vert foncé, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

4) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

5) Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

Sont admis dans le secteur Ap :

- les abris pour des animaux, dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 300m².
- les clôtures constituées de haies vives ou de grillage vert foncé, d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès

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

B. Voirie

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable :

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

B. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 6) Les constructions, quel que soit leur nature et leur vocation, doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et fossés repris au plan de zonage.
- 7) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- 8) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB », mentionnées dans la liste des servitudes et reportées en annexes du PLU.

B. Dans toute la zone :

- 1) L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- 2) Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

- 1) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 mètres des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.
- 4) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- 5) Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB », mentionnées dans la liste des servitudes et reportées en annexes du PLU.

B. Dans toute la zone :

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

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'habitation est de 16 mètres au point le plus haut du bâtiment, par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

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

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.

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

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

Pour les autres destinations de construction :

1) Matériaux :

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

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

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

2) Clôtures :

Principes généraux :

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

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grillage vert foncé surmontant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0.5 mètres. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Au-delà de cette longueur, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, pourront être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les clôtures implantées en bordure d'espace public (espace vert, place, parking...) pourront atteindre une hauteur maximale totale de 2 mètres et être constituées de murs pleins.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.
- 2) La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.
- 3) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés ou recréés. Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé pour éviter qu'elles ne gênent l'activité.
- 4) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 5) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

Dispositions particulières pour les boisements à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou pour les constructions et infrastructures environnantes. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

Rappel :

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

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

La zone naturelle peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe et par ruissellement. Il pourra être fait application de l'article R .111-2 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des fossés, des linéaires d'arbres ou de haies. Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

La zone est également soumise au risque sismique, au risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre et au transport de matière dangereuse.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

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

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

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès

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

B. Voirie

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable :

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

B. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) Les constructions, quel que soit leur nature et leur vocation, doivent s'implanter avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et fossés repris au plan de zonage.

B. Dans toute la zone :

Les constructions, dépôts et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.

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

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Dispositions particulières pour les boisements à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Il est fait application pour ces boisements de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

Habitation = construction destinée au logement.

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

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

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

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

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

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

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs

étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

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

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

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

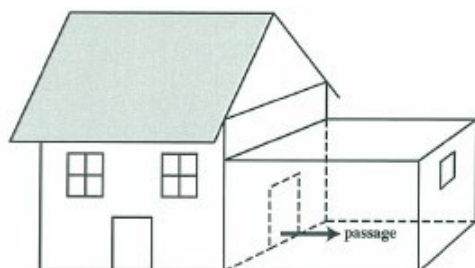
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

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

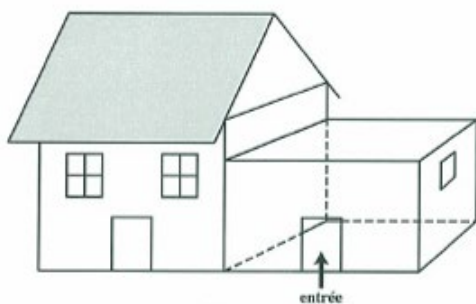


ANNEXE

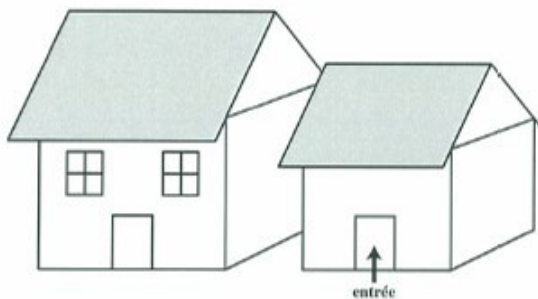
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

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

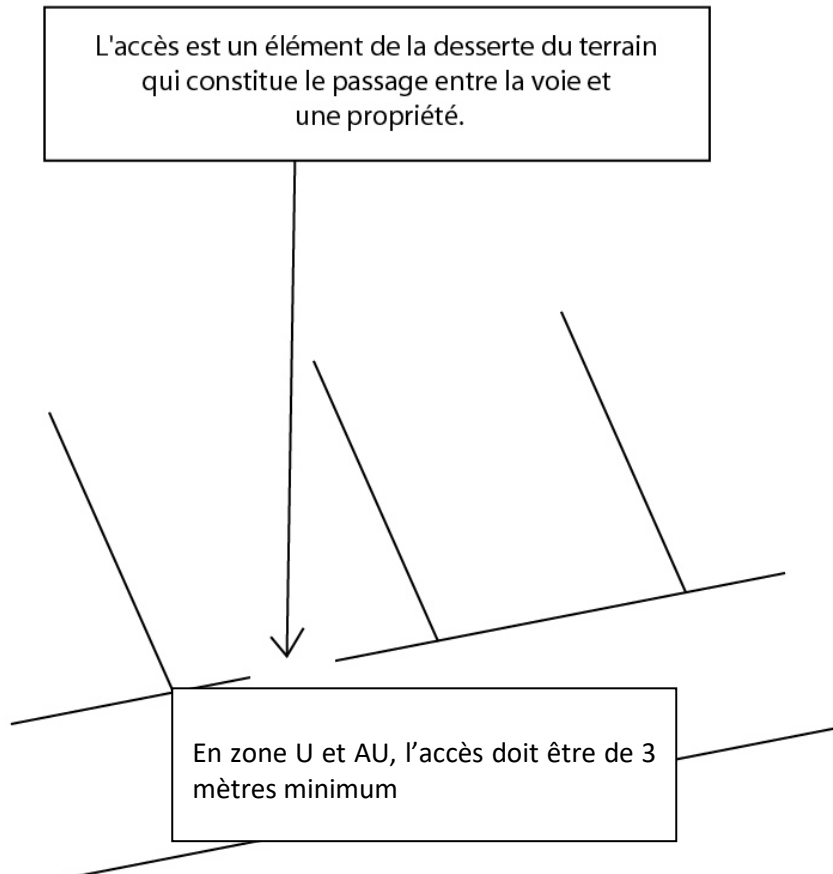


ou



ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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



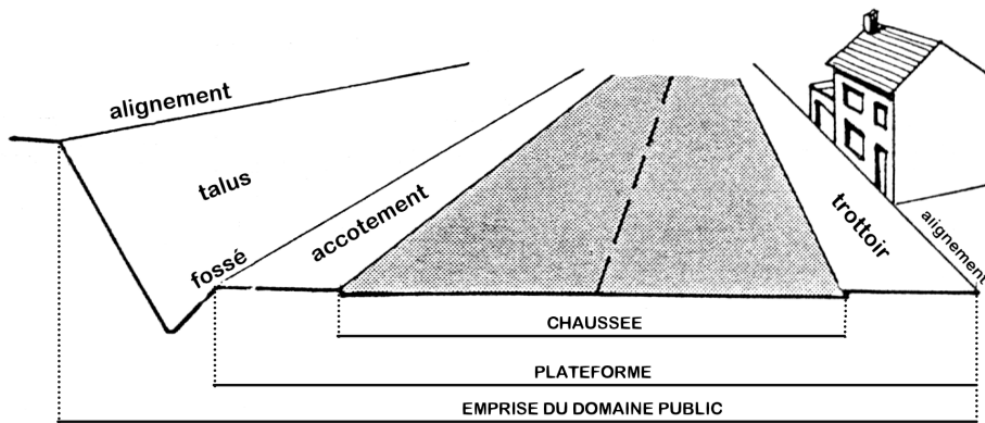
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

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

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

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

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

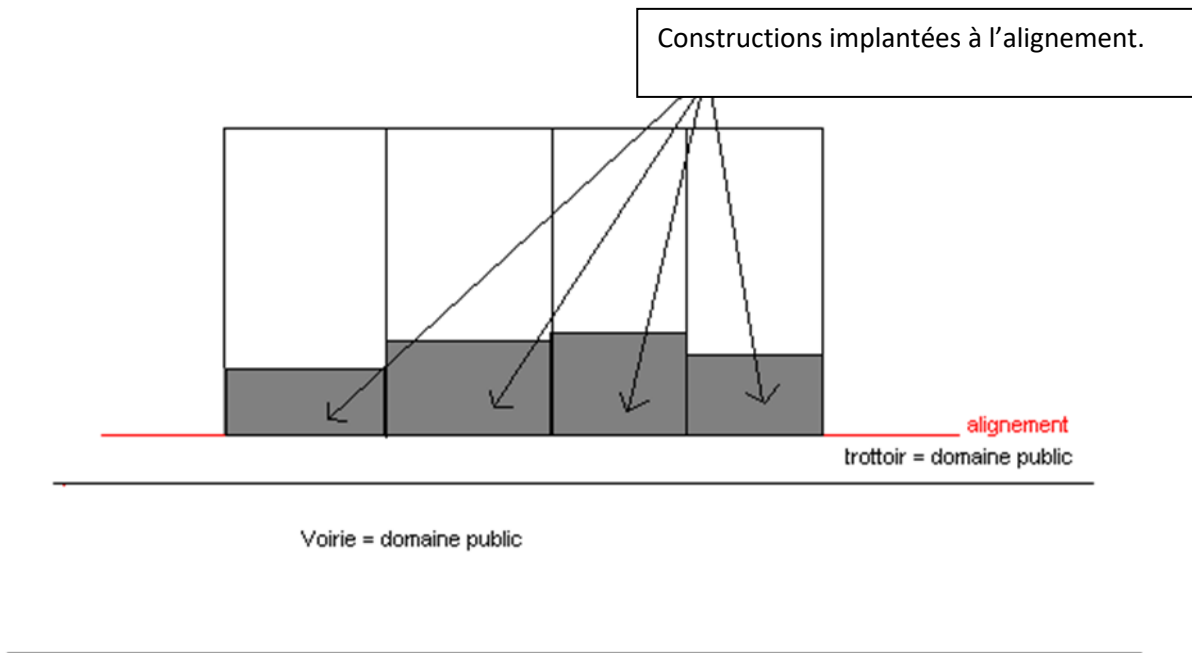
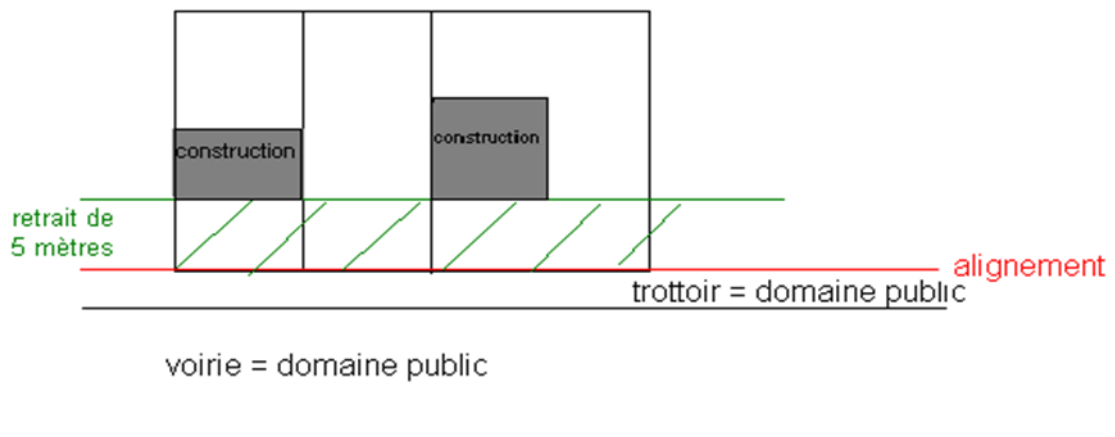


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



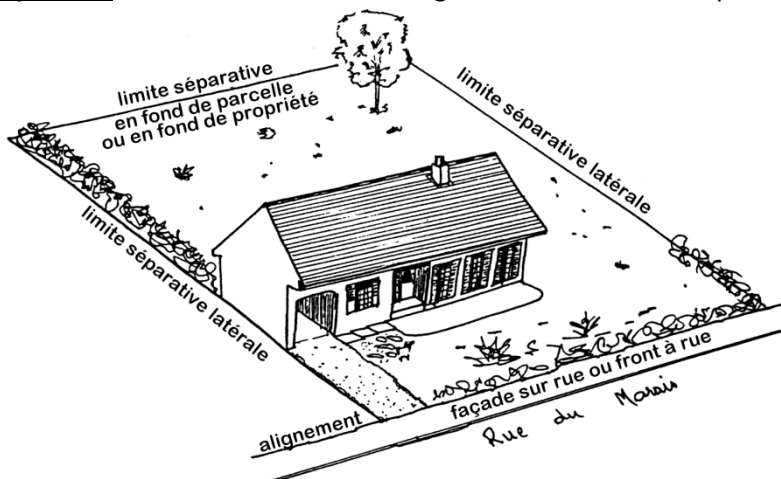
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

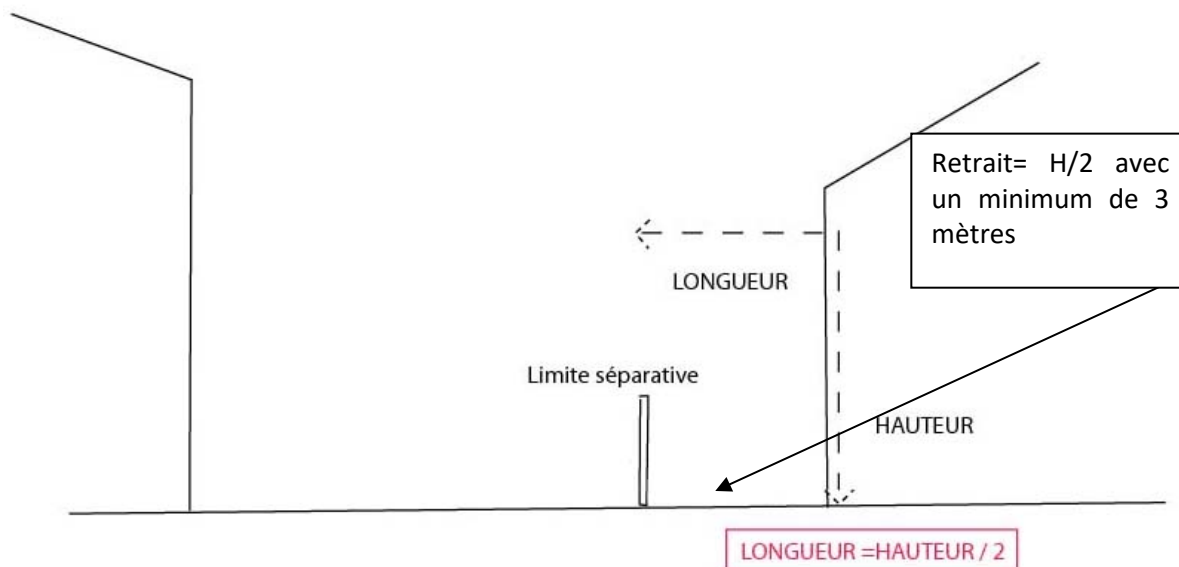
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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



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

Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

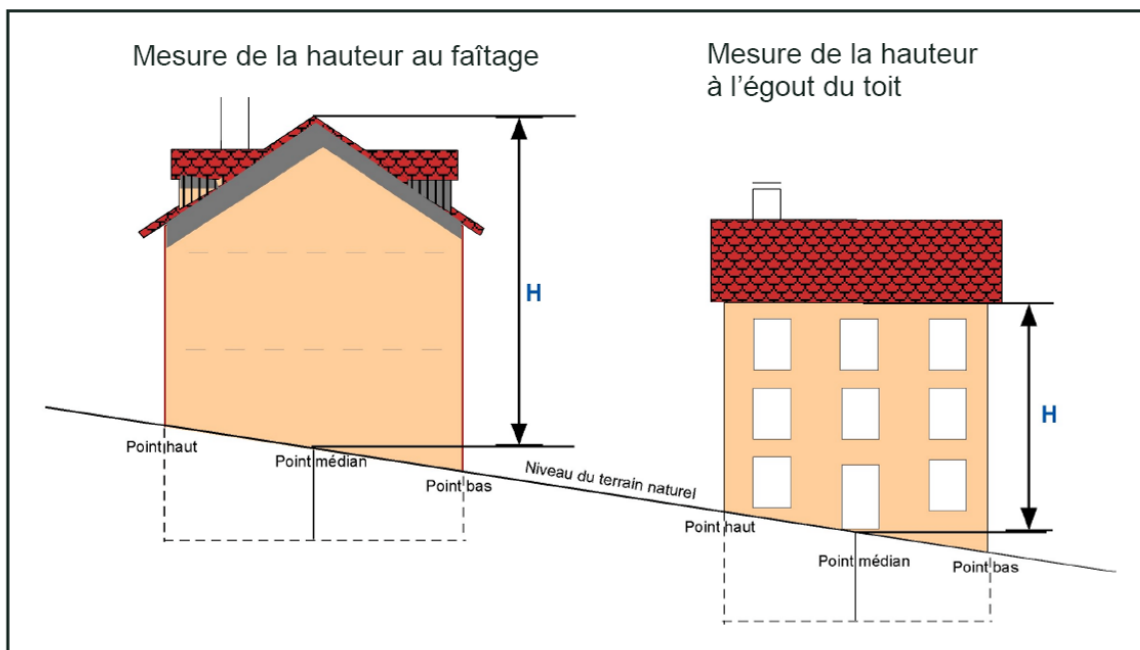
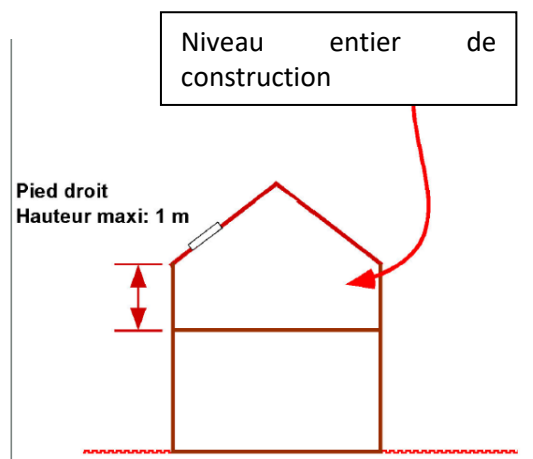
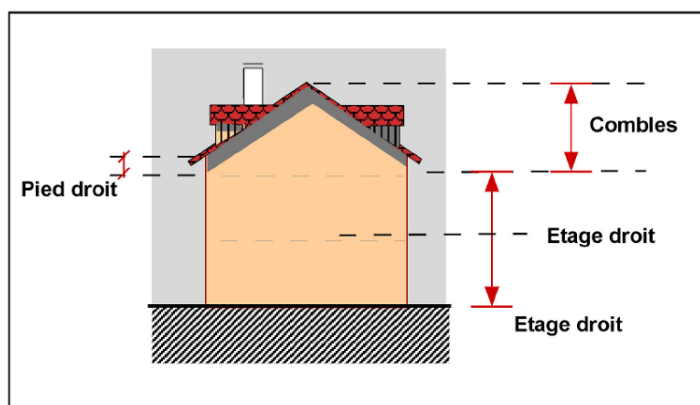


Illustration : faîtage, égout principal du toit

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



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Liste des essences locales recommandées
--

Arbre :

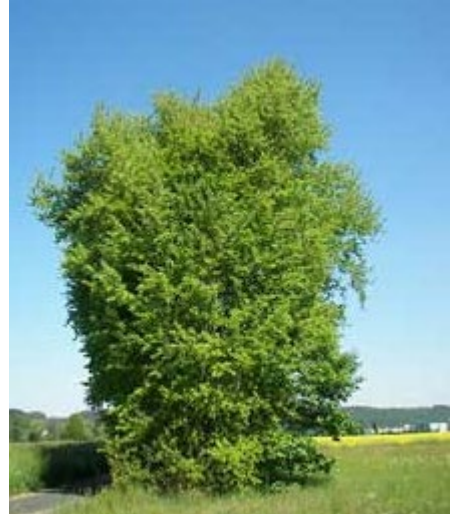
Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc **4.**
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
Charme (*carpinus betulus*) **1.**
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) **5.**
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*) **2.3.**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

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



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux