



Plan Local d'Urbanisme Fleurbaix

Règlement

Arrêté le :	30 juin 2022
Approuvé le :	6 mars 2023

Le Maire,

Aimé DELABRE



Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023011-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	26
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
ARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	49
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	65
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	74
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	87
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	88
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	104

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. Champ d'application territorial du règlement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

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

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

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

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 (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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

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

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

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

III. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles,**
- **Les éléments de patrimoine naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination...**

IV. Adaptations mineures

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

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un

décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

V. Rappels

La commune est concernée par :

- Des inondations par remontées de nappe,
- Le risque de mouvement de terrain,
- Le risque de sismicité 2 (aléa faible),
- Le risque de nuisances sonores,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- La présence de deux sites Basias (potentiellement pollués) ...

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.

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023011-DE

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations. Elle comprend **un secteur Ua**, qui correspond au centre ancien de la commune.

● Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

● Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

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

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Usage des sols et destination des constructions¹

1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non Autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

¹ Les destinations sont définies à la fin du document, dans le lexique.

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravanning et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les pylônes de transmission téléphonique,
- Les éoliennes.
- les antennes relais.

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

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable.

23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)

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'il présente des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

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

Sont admis sous conditions :

- 1) Les constructions et installations dont la destination est autorisée dans le premier article, sous réserve :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
 - Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
 - Qu'elles puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.

- 2) Les annexes, l'extension ou la transformation des bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU, sous réserve que :
 - Les constructions et installations n'apportent pas de nuisances supplémentaires avec les lieux avoisinants,
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

- 3) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

- 4) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. EMPRISE AU SOL

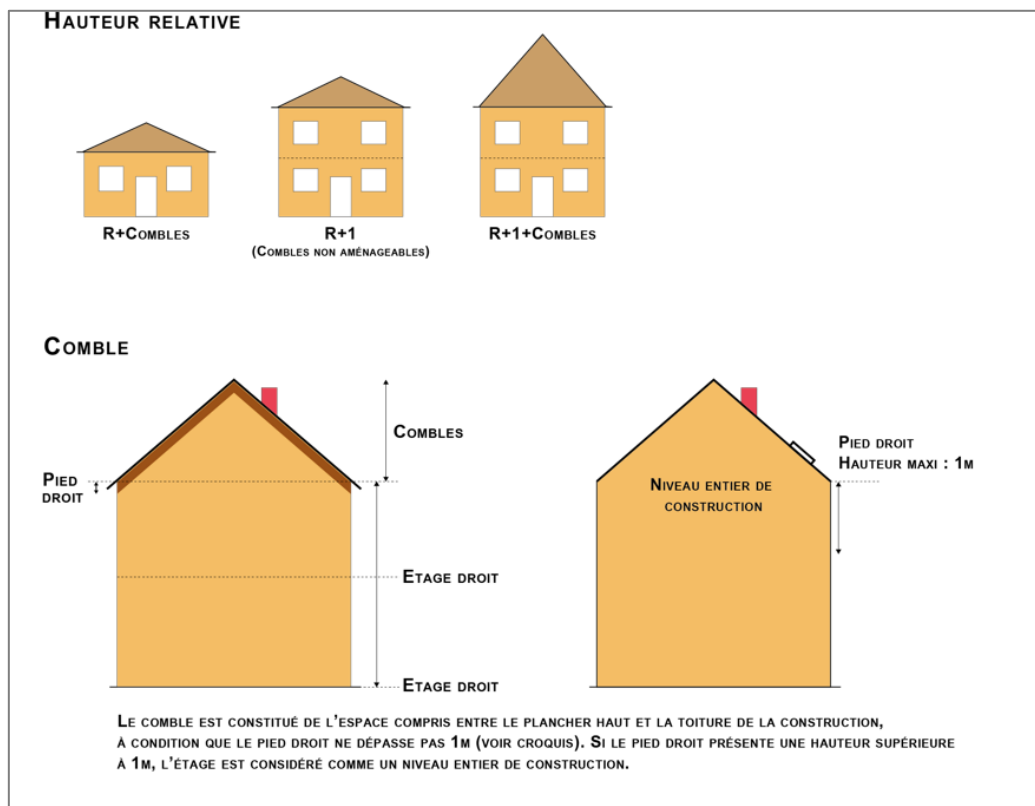
L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

2) Hauteur absolue



La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (soit R + 1 + C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

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

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

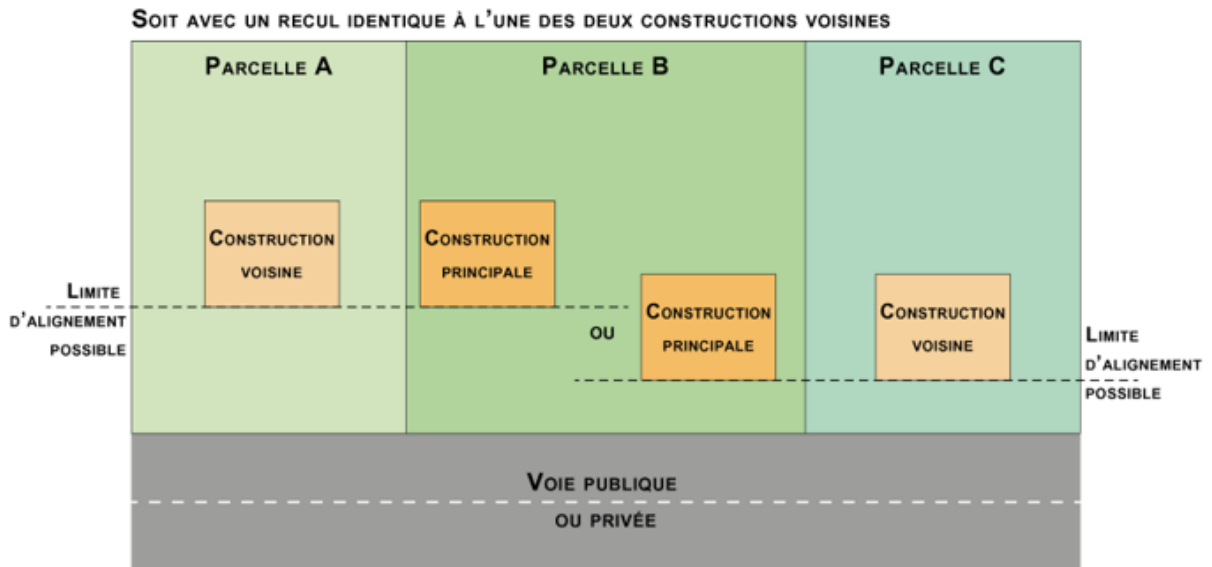
A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise 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 en retrait de 3 mètres, ramené à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux construction de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3,2 mètres tels que chenils, abris à outils...

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

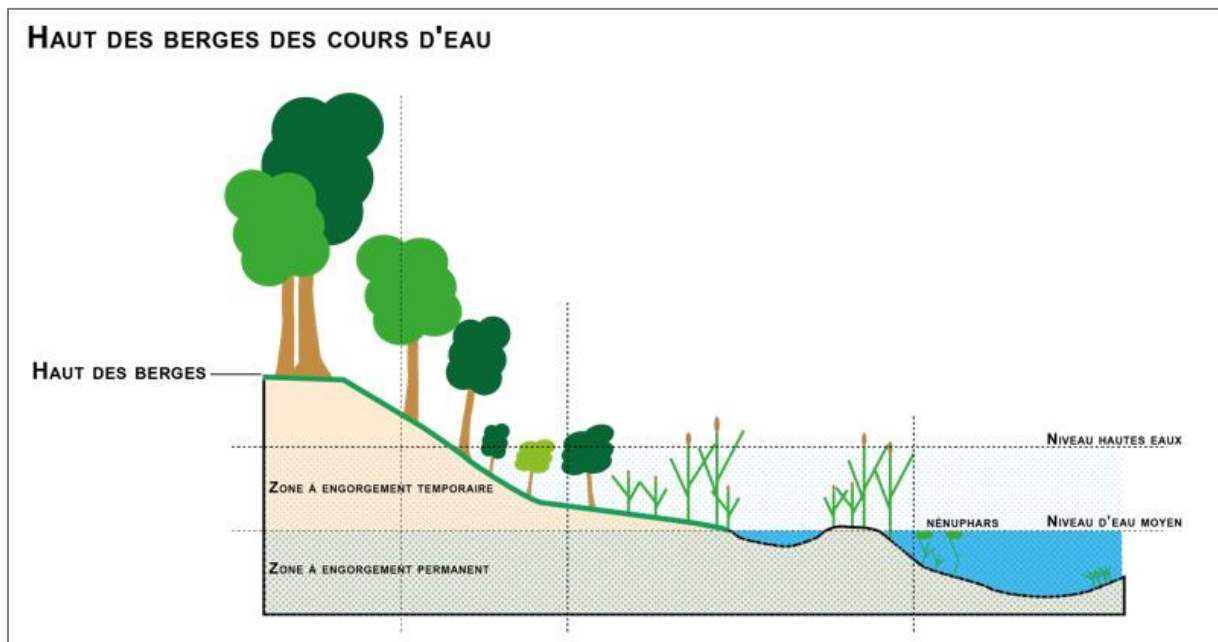
- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de toutes les voies, à l'exception des chemins piétonniers.
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.
- - En cas de "dents creuses", la construction pourra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 20 mètres du domaine public.



- En aucun cas les façades avant des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie. Cette règle ne s'applique pas lors de la création d'une nouvelle voie.
- **Dans le secteur Ua**, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL



Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des hauts de berge des fossés.

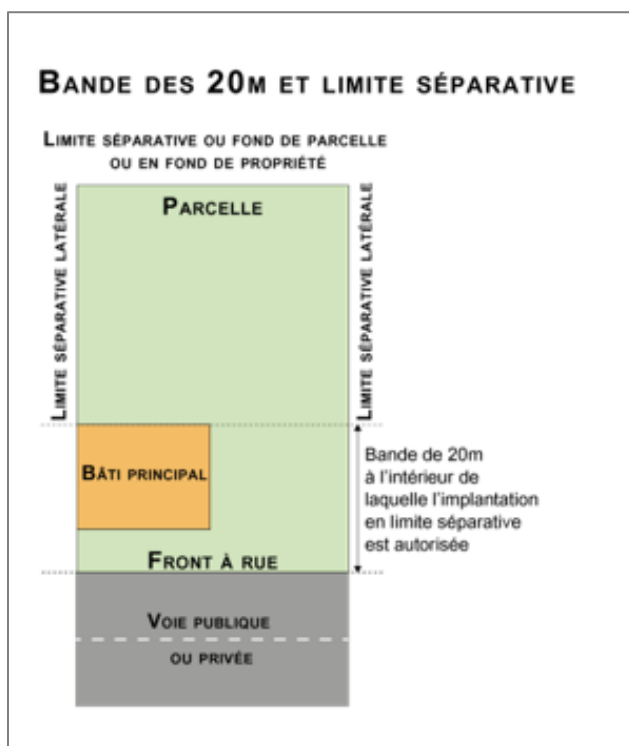
d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

A. Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.



Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, mesurée au point le plus élevé.

En front à rue, dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

B. Implantation en retrait

En 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Abris de jardins :

Les abris de jardin démontables et non attenants à l'habitation principale sont autorisés à condition :

- De respecter un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative et qu'une haie vive soit implantée entre l'abri et la limite,
- Que la surface soit au maximum de 20 m² d'emprise au sol,
- Que la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au point le plus haut.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 2,50 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Dispositions générales

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

L'aspect extérieur des constructions devra être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les pastiches sont interdits.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

a) Façades :

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses...) est interdit. Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. Le bois est autorisé (l'utilisation de rondins de bois est interdite). L'imitation de matériaux telle que fausse brique est interdite. Les murs séparatifs et les murs apparents d'un bâtiment doivent être traité en harmonie avec les façades.

Dans le secteur Ua, les constructions principales doivent être réalisées en brique.

b) Couvertures :

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle...). Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine. Les toitures devront être d'une inclinaison de 30° à 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, dans la cadre d'une architecture contemporaine qualitative.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée, dans ce cadre des pentes différentes peuvent être autorisées.

c) Annexes et extensions :

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes ou extension des constructions à usage d'habitation répondront aux dispositions du B a) du présent article. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois. Les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente, et les terrasses peuvent être admises. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises. La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

b. CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,40 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 mètre de hauteur hors sol.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

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

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

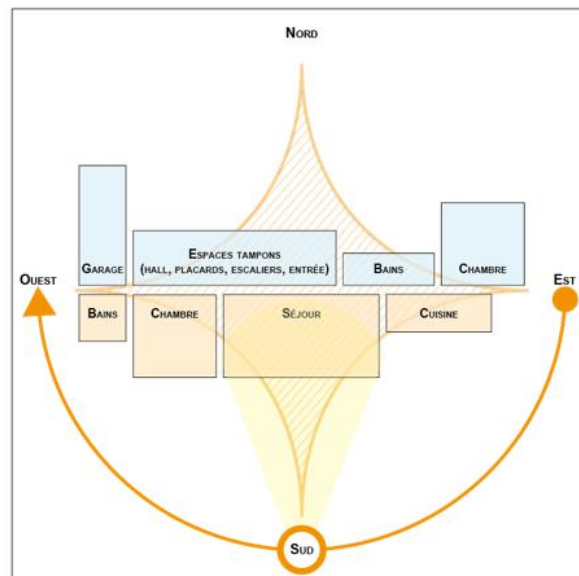
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme : « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ».

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

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers.

Les corridors biologiques seront préservés : seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (Cf. guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les aires de stationnement doivent être perméables.

Les essences utilisées devront être locales.

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

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation* : au moins 2 places de stationnement par logement sont imposées, garage compris.
- 2) *En sus, pour les nouvelles opérations d'ensemble*, pour les 10 premiers logements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, au-delà de 10 logements créés, une place par tranche de 5 logements entamée.
- 3) Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m2 de surface de plancher.
- 4) Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres.
- 5) Les autres destinations de construction doivent faire l'objet d'un aménagement d'une 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.
- 6) Dans le cas d'un changement de destination ou d'une division de logements, il n'y a pas de nouvelle place de stationnement exigée.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

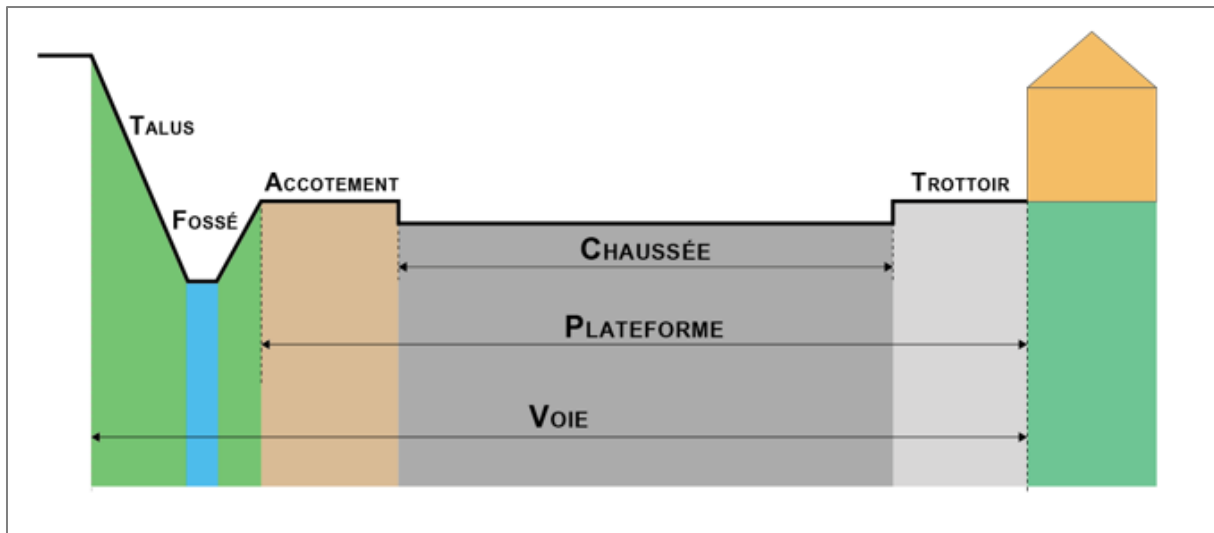
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont au moins 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur,

aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.
Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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.

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

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

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

a. *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

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

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

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Aucune limite de hauteur n'est fixée.

c. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES*

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

B. Règles d'implantation

- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'axe des voies.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

d. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A. Généralités

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

B. Règles d'implantation

L'implantation des constructions ou installations est autorisée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit en retrait. Dans ce cas, 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 mètre.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

a. *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

A. Principe général

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

b. *CLOTURES*

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

c. *OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être le moins visible depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures et les dépôts.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Les aires de stationnement doivent être perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige par 100 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

III. Équipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

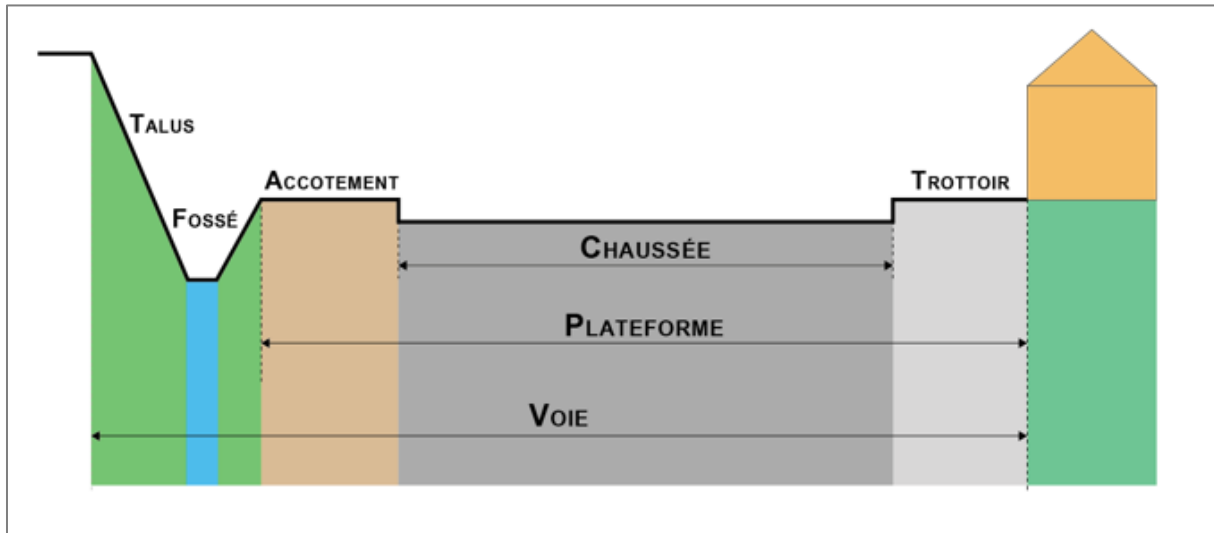
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont au moins 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous conditions

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant ainsi que :

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts à l'air libre non masqués,
- Les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics incompatibles avec la destination de la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition), dans la mesure où (cumulatifs) :
 - o Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
 - o Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits,

poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations liés à une activité existante sur la zone.
- Les constructions à usage de commerce de gros ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
 - et dans la limite d'un logement par entreprise.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction, en dehors des éléments techniques (cheminées...).

c. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES*

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- 5) Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, des assouplissements pourront être autorisés.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

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

B. Règles d'implantation

Une marge de reculement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

Pour les autres limites séparatives, les constructions, exceptés les dépôts et installations diverses, peuvent être édifiées en bordure de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

1) Matériaux

- a) **Façades** : Les murs de façade, visibles des voies, 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. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

Sont notamment 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 bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.

- b) **Couvertures** : Les constructions seront couvertes en matériaux traditionnels (tuile-ardoise). Sont admis :
- Les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, ect...).
 - Les plaques ondulées, teintées bleu ardoise ou brun.
 - Les bacs acier à nervures rapprochées, de couleur bleue ardoise ou brune.

3) Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des bâtiments visibles des voies. Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté.

b. CLOTURES

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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives et par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité. A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 mètre.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée et entretenue.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.

Un minimum de 20% de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Les aires de stationnement doivent être perméables.

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

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement sont imposées.
- 2) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une 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.
- 3) Un local spécifique ou un emplacement couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues".

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

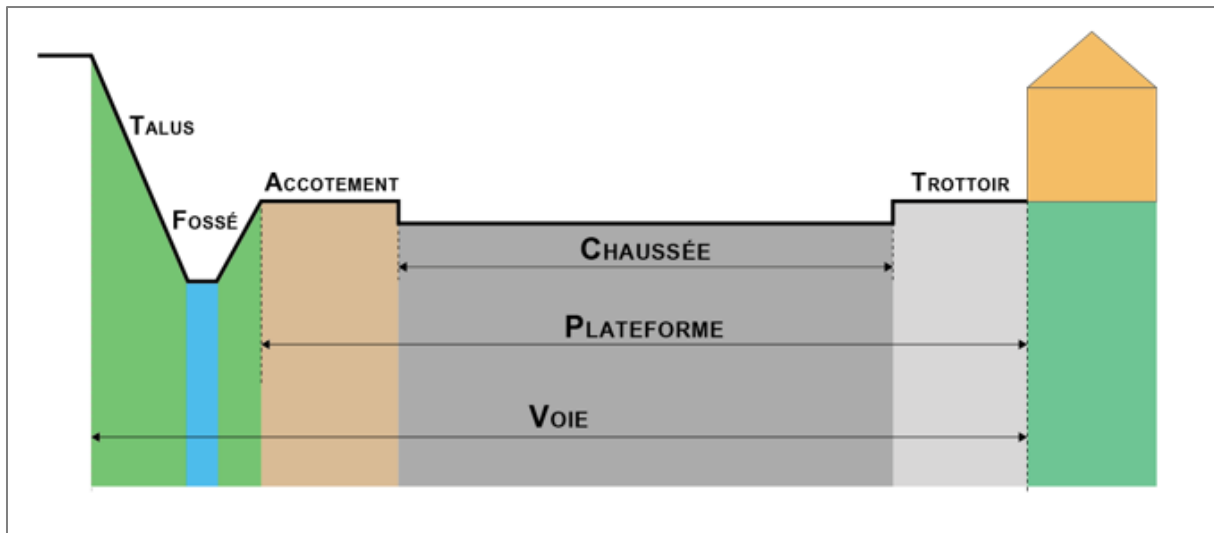
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont au moins 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu

naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

-limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,

- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,

-interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**

Zone U 

ID : 062-216203380-20230306-PLU2023011-DE

ARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais elle pourra autoriser les commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances. **La zone comprend un secteur 1AUr**, qui correspond à une opération de renouvellement urbain.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUr :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non Autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement de la zone (respect du rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- 2) Les constructions et installations dont la destination est autorisée dans le premier article, sous réserve :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
 - Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
 - Qu'elles puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

c. Mixité fonctionnelle et sociale

Les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les sites concernés devront être respectées.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

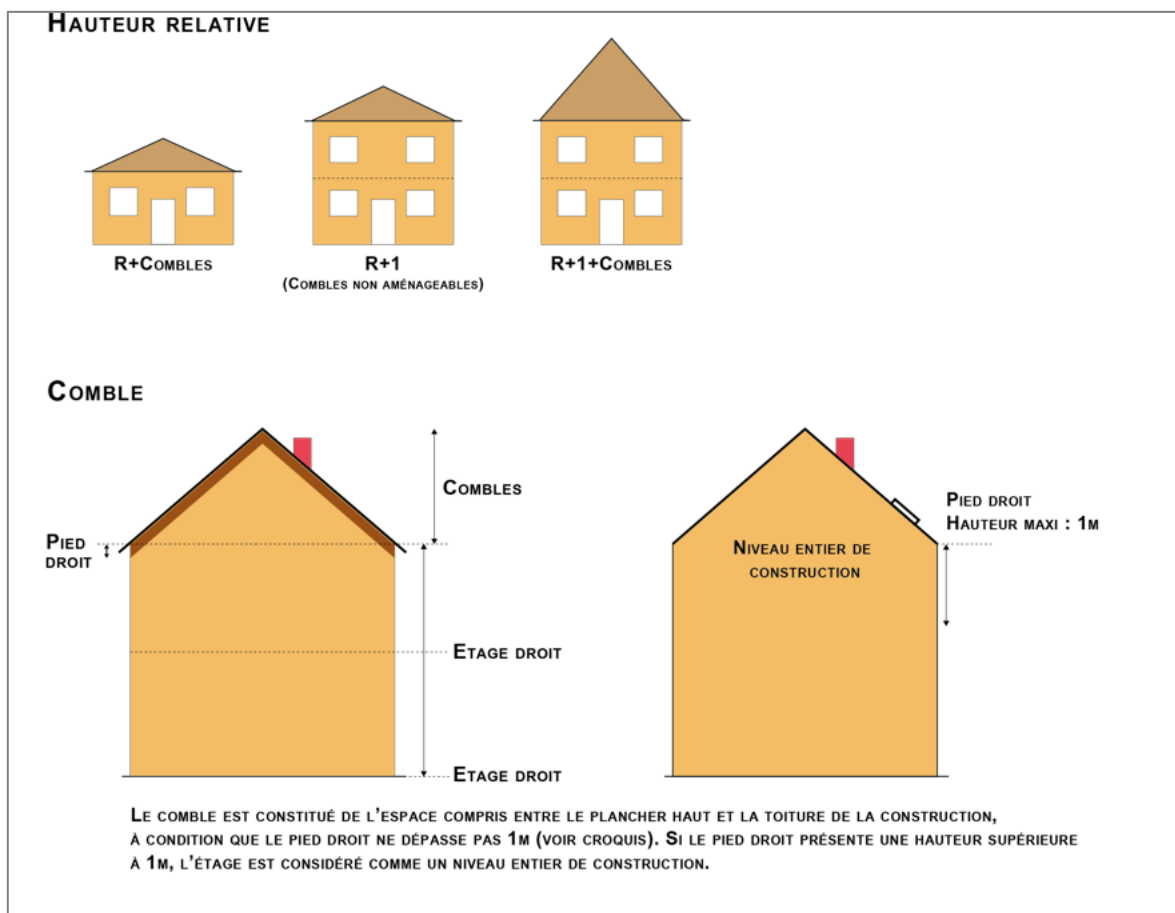
L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

i. *Hauteur relative par rapport aux voies*

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

ii. *Hauteur absolue*



La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (et R + 1 + C), dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur 1A_{Ur}, cette hauteur maximale est portée à 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

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

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou 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 en retrait de 3 mètres, ramené à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux construction de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3,2 mètres tels que chenils, abris à outils...

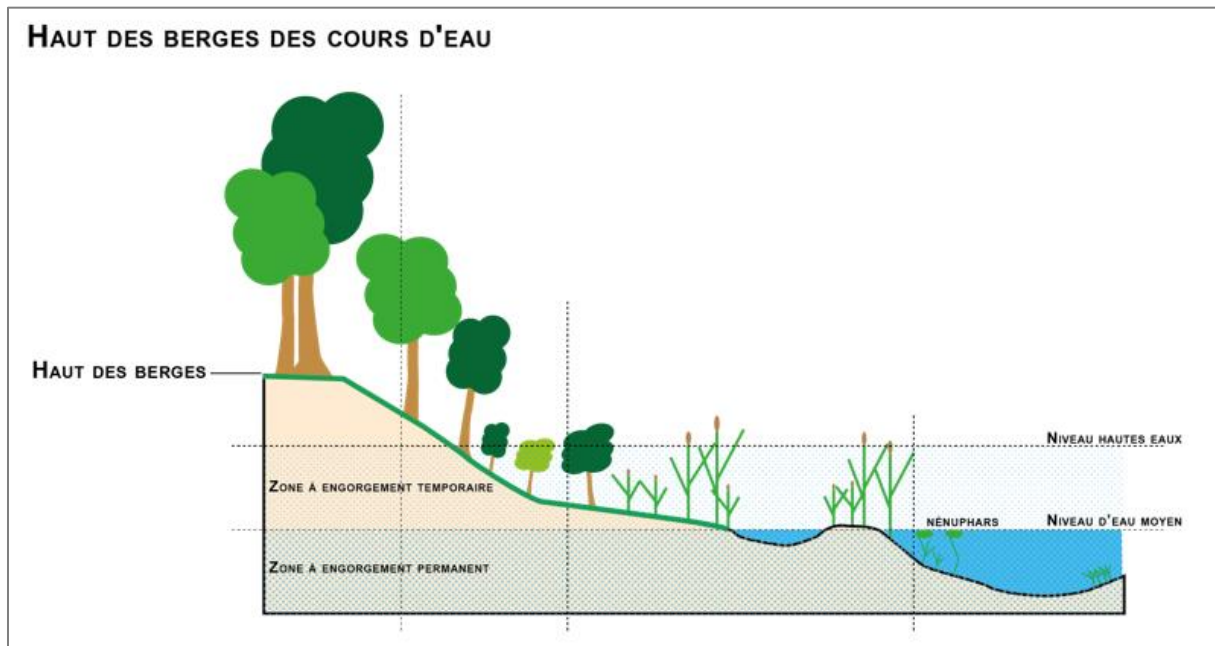
B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de toutes les voies, à l'exception des chemins piétonniers.
- En aucun cas les façades avant des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL



Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des hauts de berge des fossés.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation

1) Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être édifées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,

- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, mesurée au point le plus élevé.

C. Implantation en retrait

En 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 sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Abris de jardins :

Les abris de jardin démontables et non attenants à l'habitation principale sont autorisés à condition :

- De respecter un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative et qu'une haie vive soit implantée entre l'abri et la limite,
- Que la surface soit au plus égale à 20 m²,
- Que la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au faîtage.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 2,50 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

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

a. *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

A. Dispositions générales

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

L'aspect extérieur des constructions devra être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les pastiches sont interdits.

B. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

a) Façades :

Au sein du site « Biez » et dans le secteur 1AUr, les constructions principales devront être réalisées en brique.

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses...) est interdit. Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. Le bois est autorisé (l'utilisation de rondins de bois est interdite). L'imitation de matériaux telle que fausse brique est interdite. Les murs séparatifs et les murs apparents d'un bâtiment doivent être traité en harmonie avec les façades.

b) Couvertures :

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle,...). Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine. Les toitures devront être d'une inclinaison de 30° à 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, dans la cadre d'une architecture contemporaine qualitative.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée, dans ce cadre des pentes différentes peuvent être autorisées. Les toitures terrasses pourront être admises lorsque les méthodes de construction sont innovantes (construction d'architecture contemporaine, bioclimatique, Haute Qualité Environnementale, bâtiment basse consommation), sous réserve qu'elles ne couvrent que 60% maximum de la surface totale de la couverture. Cette proportion pourra être augmentée lorsque les toitures terrasses recueillent les eaux pluviales (végétalisation, ...). Dans ce cas, la disposition relative aux matériaux de couverture n'est pas applicable.

c) Annexes et extensions :

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes ou extension des constructions à usage d'habitation répondront aux dispositions du A a) du présent article. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois. Les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente, et les terrasses peuvent être admises. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises. La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

b. CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un

mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,40 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 mètre de hauteur hors sol. En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

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

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

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

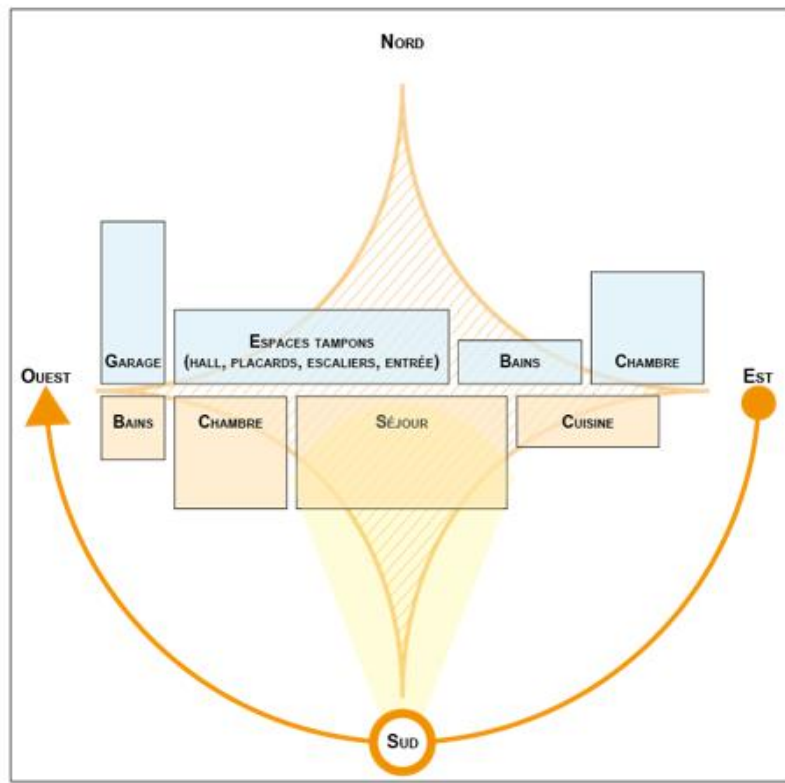
c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales enterrés sont imposés.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme : « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ».

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

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers.

Dans le secteur 1A_{Ur}, il conviendra d'aménager au moins 20% d'espaces verts au sein de la zone, dont 10% d'un seul tenant. Les espaces enherbés autour de la becque du Biez ne sont pas compris.

Les pourcentages d'espace vert au sein des sites du « Biez » et du « trinquet » devront également être respectés, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les corridors biologiques seront préservés : seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (Cf. guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les aires de stationnement doivent être perméables.

Les essences utilisées devront être locales.

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

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation* : au moins 2 places de stationnement par logement sont imposées, garage compris.
- 2) *En sus, pour les nouvelles opérations d'ensemble*, pour les 10 premiers logements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, au-delà de 10 logements créés, une place par tranche de 5 logements entamée.
- 3) Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement pour trois chambres.
- 5) Les autres destinations de construction doivent faire l'objet d'un aménagement d'une 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.
- 6) Dans le cas d'un changement de destination ou d'une division de logements, il n'y a pas de nouvelle place de stationnement exigée.
- 7) Une borne de recharge pour véhicules électriques pour 20 logements révolus devra être prévue pour chaque site de développement.

III. Équipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. ACCES

1) Définition

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

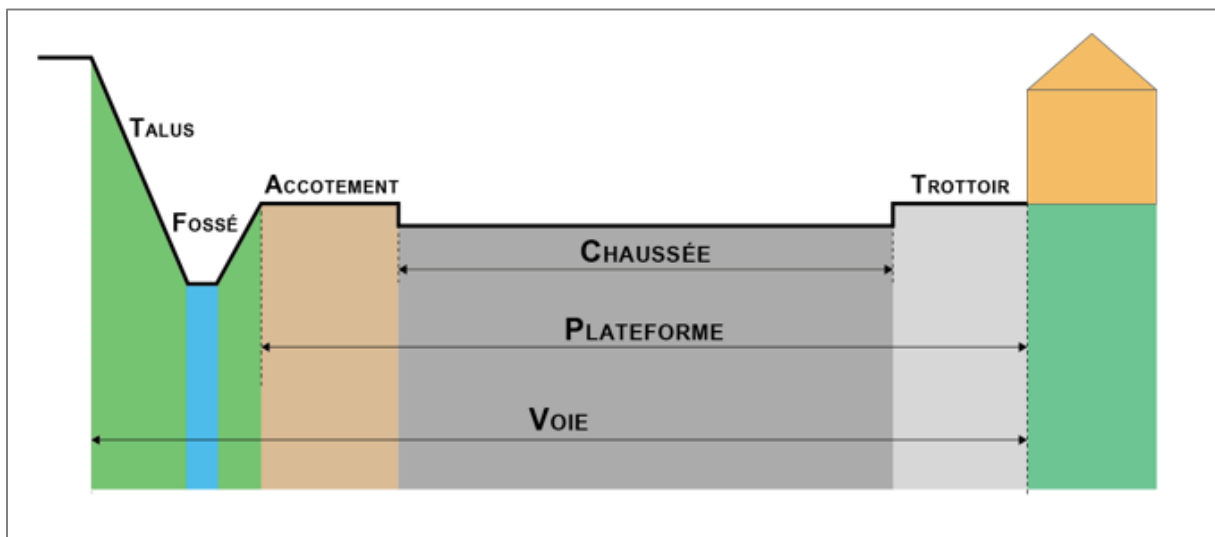
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

-limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,

- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,

-interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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.

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

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Aucune limite de hauteur n'est fixée.

c. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES*

B. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

B. Règles d'implantation

- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'axe des voies.
- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

d. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A. Généralités

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

B. Règles d'implantation

L'implantation des constructions ou installations est autorisée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit en retrait. Dans ce cas, 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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

a. *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

B. Principe général

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

b. *CLOTURES*

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

c. *OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être le moins visible depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures et les dépôts.

Seront employées, y compris pour les haies vives rendues obligatoires à l'article 11, des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Les aires de stationnement doivent être perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige par 100 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une

unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

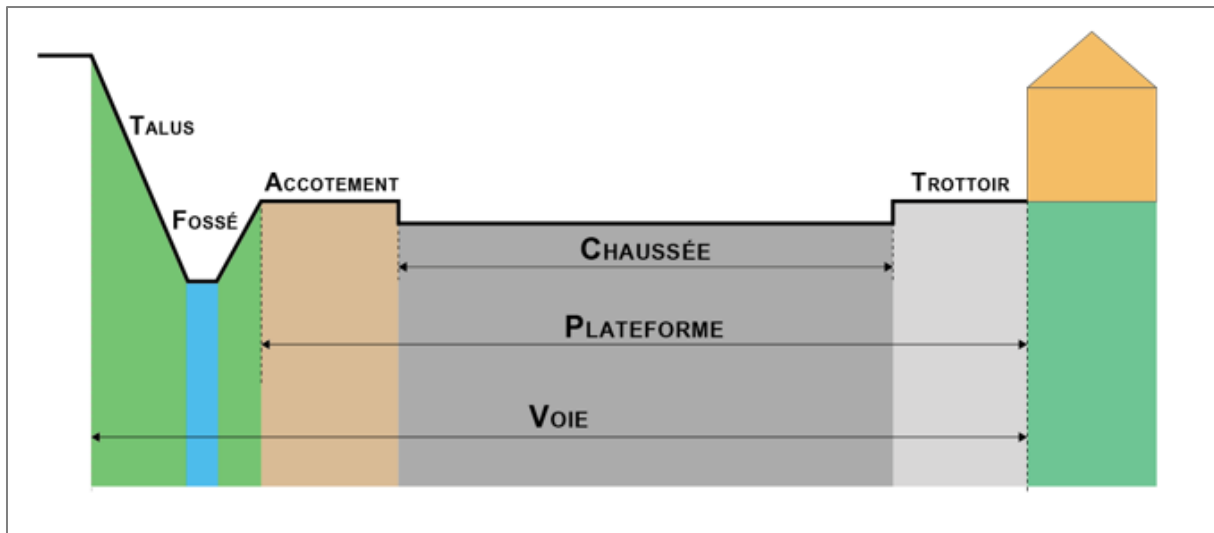
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont au moins 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages

multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,
- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,
- interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

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

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant ainsi que :

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts à l'air libre non masqués,
- Les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics incompatibles avec la destination de la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation.

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition), dans la mesure où (cumulatifs) :
 - o Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - o Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
 - o Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients

qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations liés à une activité existante sur la zone.
- Les constructions à usage de commerce de gros ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
 - et dans la limite d'un logement par entreprise.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction, en dehors des éléments techniques (cheminées...).

c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

B. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies.

d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

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

B. Règles d'implantation

Une marge de reculement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

Pour les autres limites séparatives, les constructions, exceptés les dépôts et installations diverses, peuvent être édifiées en bordure de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

a. *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

A. Principe général

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

1) Matériaux

- a) Façades** : Les murs de façade, visibles des voies, 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. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

Sont notamment 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 bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.

- b) Couvertures** : Les constructions seront couvertes en matériaux traditionnels (tuile-ardoise). Sont admis :
- Les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, ect...).
 - Les plaques ondulées, teintées bleu ardoise ou brun.
 - Les bacs acier à nervures rapprochées, de couleur bleue ardoise ou brune.

4) Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des bâtiments visibles des voies. Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté.

b. CLOTURES

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

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité. A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 mètre

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée et entretenue. Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLU). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.

Un minimum de 20% de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Les aires de stationnement doivent être perméables.

4. Stationnement

A. Généralités

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

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement est imposée.
- 2) *Les constructions à usage autre que d'habitation* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une 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.
- 3) Un local spécifique ou un emplacement couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues".

III. Équipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. ACCES

1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

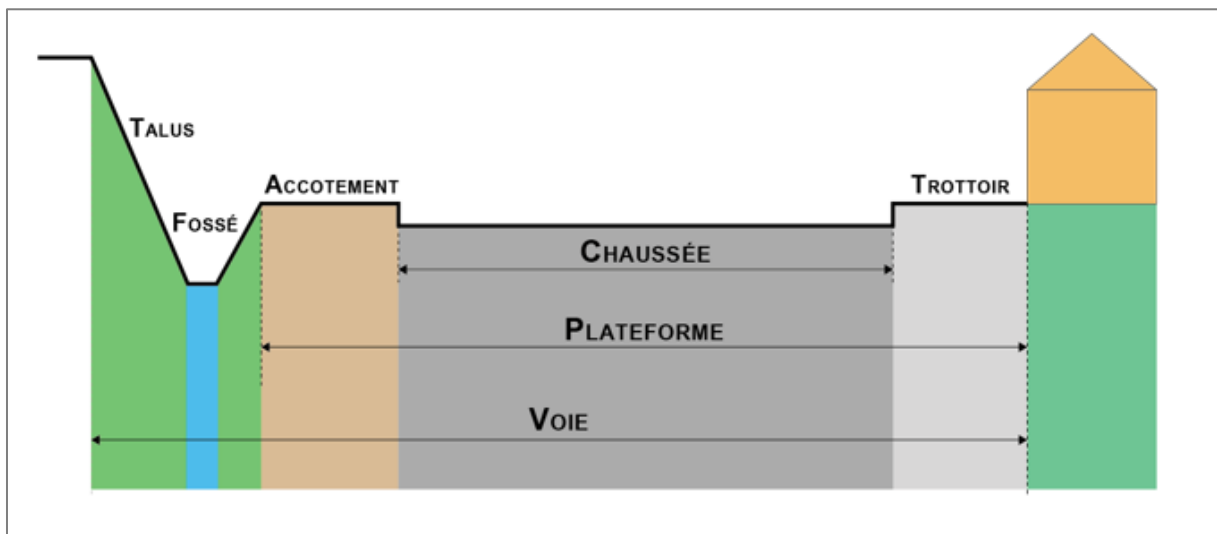
b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 6,5 mètres dont au moins 5 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

-limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,

- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,

-interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

C. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023011-DE

PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone. Elle comprend **un secteur Ae** qui correspond aux activités économiques isolées dans la plaine agricole.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

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

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Pour la zone A :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Restauration	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

Pour le secteur Ae :

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

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

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

- les centres équestres, hors activités de spectacle,
- les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

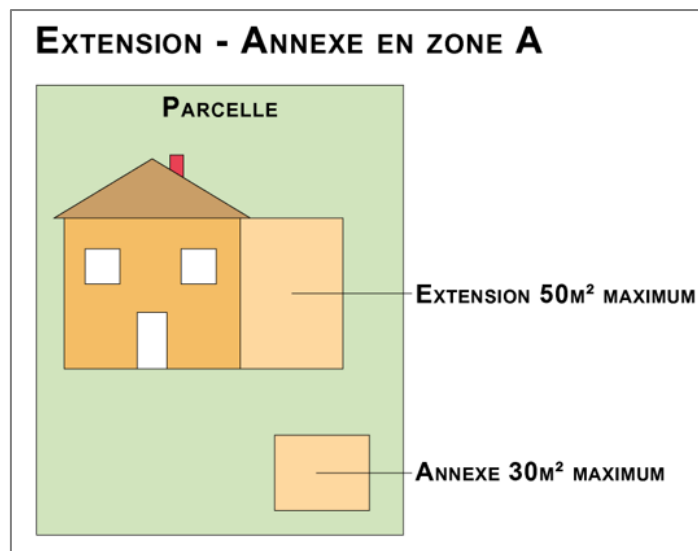
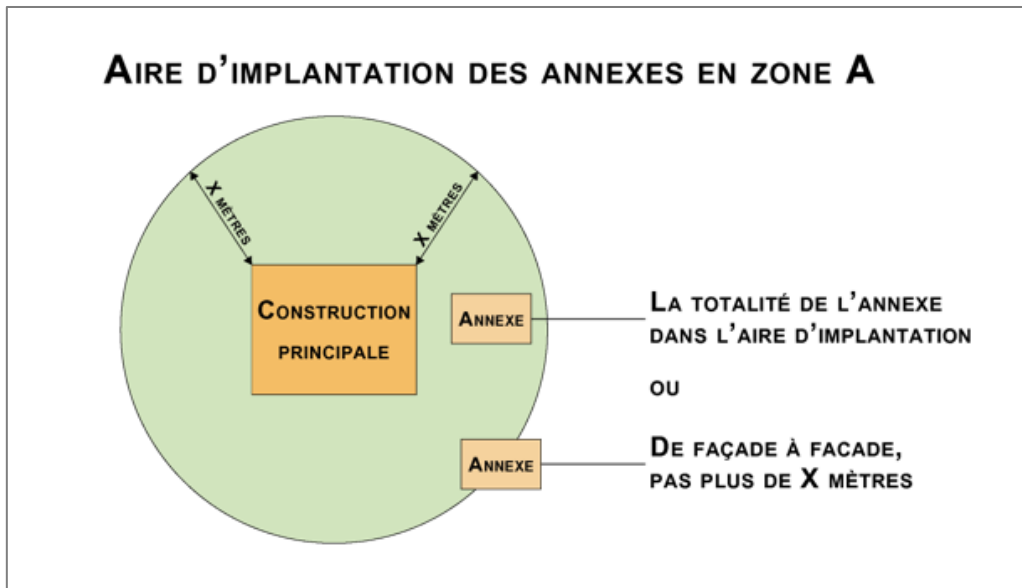
La création de logements étudiants à la ferme relève d'un projet de diversification agricole.

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

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, « 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 » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme). Les antennes relais sont autorisées, à condition d'être intégrées au paysage.

5) L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum de 50 m².
- Que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 30m².
- Qu'elles s'implantent dans leur intégralité dans un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal.
- Que les extensions et annexes accolées aient une hauteur ne pouvant pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- Que les annexes aient une hauteur maximale de 4 mètres.



- 6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 7) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et / ou végétalisées.

Dans le secteur Ae :

Les nouvelles constructions et installations, extensions, annexes, changement de destination liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

-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.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- l'unité foncière concernée doit être suffisamment desservie par les réseaux d'eau et d'électricité pour le projet proposé, ainsi que par la défense incendie.
- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, commerce et artisanat et restauration. Le nombre de logements (tous types d'hébergements et habitations confondus) ne pourra pas excéder le nombre de quatre (y compris le logement existant).

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. 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'il présente des risques pour sécurité de la population ou des constructions environnantes.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 50 m².

Les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 30m².

En sus, pour le secteur Ae, l'emprise au sol des nouvelles constructions autres que celles énumérées ci-dessus est limitée à 150m².

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (soit R + 1 + C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. Généralités

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.

B. Règles d'implantation

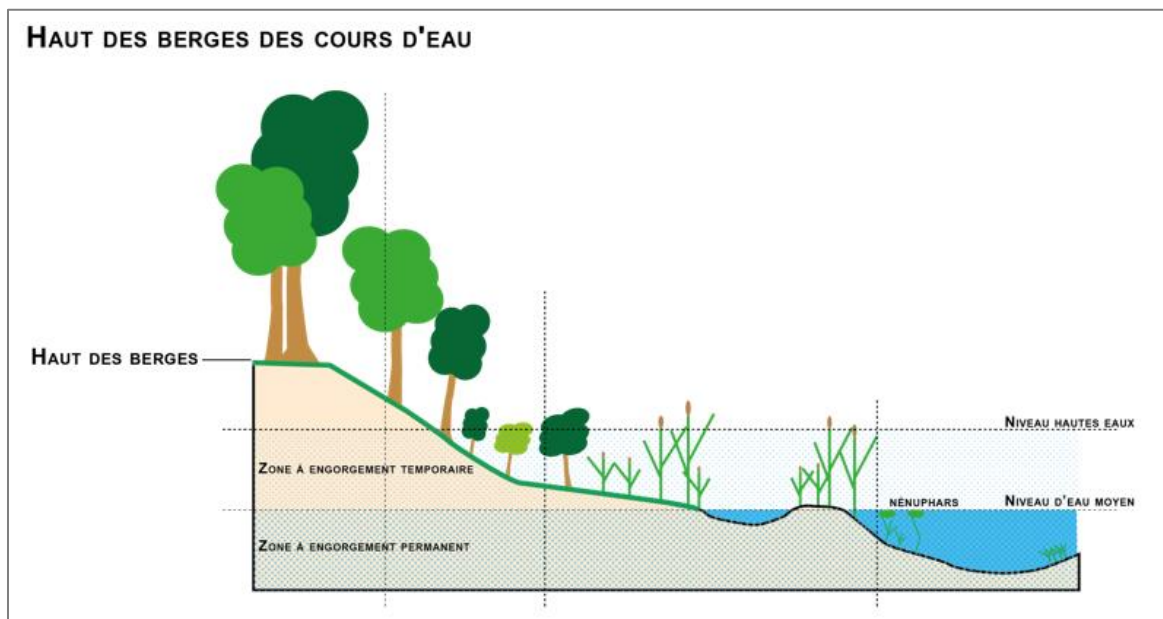
Tout ou partie de la façade avant de la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des hauts de berge des fossés.

COURS D'EAU NON DOMANIAUX ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL



d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres et 4 mètres pour les bâtiments agricoles ou d'activités autorisés.

- Cette distance minimum est portée à 10 mètres pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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

Constructions à usage d'habitation :

a) Façades :

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses...) est interdit. Ces matériaux devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint dans la tonalité générale de la construction. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut. Le bois est autorisé (l'utilisation de rondins de bois est interdite). L'imitation de matériaux telle que fausse brique est interdite. Les murs séparatifs et les murs apparents d'un bâtiment doivent être traité en harmonie avec les façades.

b) Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuile. Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 45°. Des toitures terrasses partielles ainsi que des toitures avec pentes asymétriques pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle...). Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine. Les toitures devront être d'une inclinaison de 30° à 45°.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée, dans ce cadre des pentes différentes peuvent être autorisées. Les toitures terrasses pourront être admises lorsque les méthodes de construction sont innovantes (construction d'architecture contemporaine, bioclimatique, Haute Qualité Environnementale, bâtiment basse consommation), sous réserve qu'elles ne couvrent que 60% maximum de la surface totale de la couverture. Cette proportion pourra être augmentée lorsque les toitures terrasses recueillent les eaux pluviales (végétalisation, ...). Dans ce cas, la disposition relative aux matériaux de couverture n'est pas applicable.

c) Annexes et extensions :

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes ou extension des constructions à usage d'habitation répondront aux dispositions du a) du présent article. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois. Les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopentes, et les terrasses peuvent être admises. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises. La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

d) Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,40 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 mètre de hauteur hors sol.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

Pour les constructions à usage agricole :

L'aspect extérieur des constructions ainsi que les toitures devront être traités de manière à l'intégrer dans le paysage naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

b. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les constructions ou ensembles de constructions d'usage d'exploitation doivent être masqués par des rideaux d'arbres de haute tige et des haies.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées obligatoirement en jardin d'agrément ou potager.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

- les antennes relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,

- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une

distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

4. Stationnement

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

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

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

III. Équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

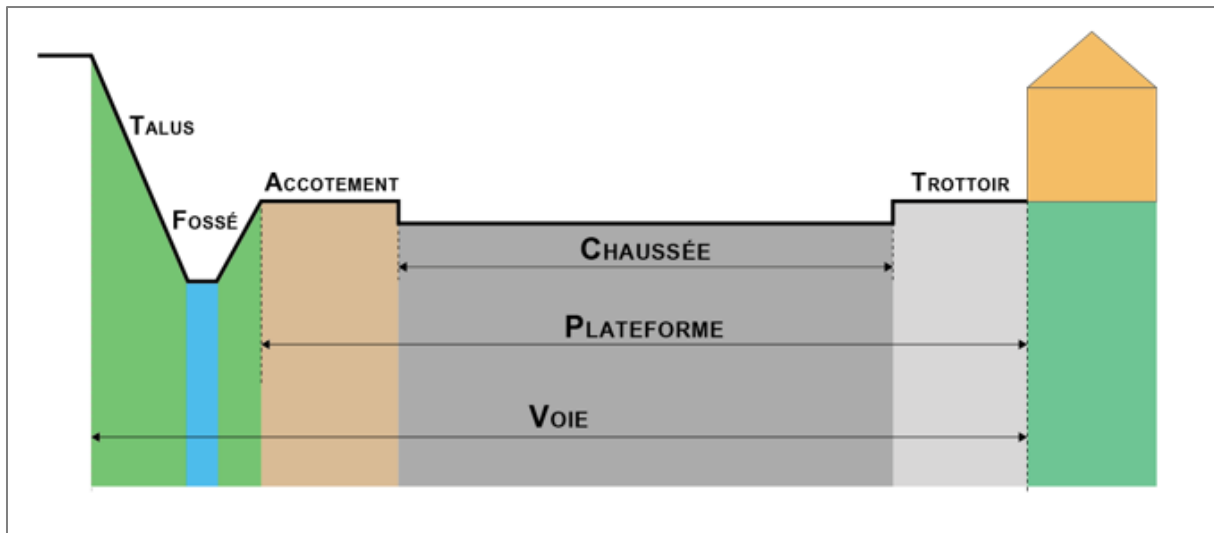
Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles 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 :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages

multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.

2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

- d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.

Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

- du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

- d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

- limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,

- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,

- interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- **Caractère de la zone**

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

La zone comprend un sous-secteur Np, destiné aux activités de plein air et à la pratique des sports et des loisirs.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

La commune est concernée par des risques d'inondation par remontée de nappe. Il est recommandé d'effectuer des sondages ou des études de sol pour vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- **Outils de protection sur la zone**

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

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

La zone comprend également des chemins à protéger en vertu de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Dans la zone N :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

Dans le secteur Np :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

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

a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les sous-destinations de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les antennes relais sont autorisées, à condition d'être intégrées au paysage.
- 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) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et / ou végétalisées.

Dans le secteur Np:

Les constructions et installations liées aux activités de loisirs.

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

<p>Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :</p>	<p>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.</p>
<p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)</p>	<p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. 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.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour sécurité de la population ou des constructions environnantes</p>

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *EMPRISE AU SOL*

Dans le secteur Np, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150m².

b. *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions et installations est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

c. *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES*

A. Généralités

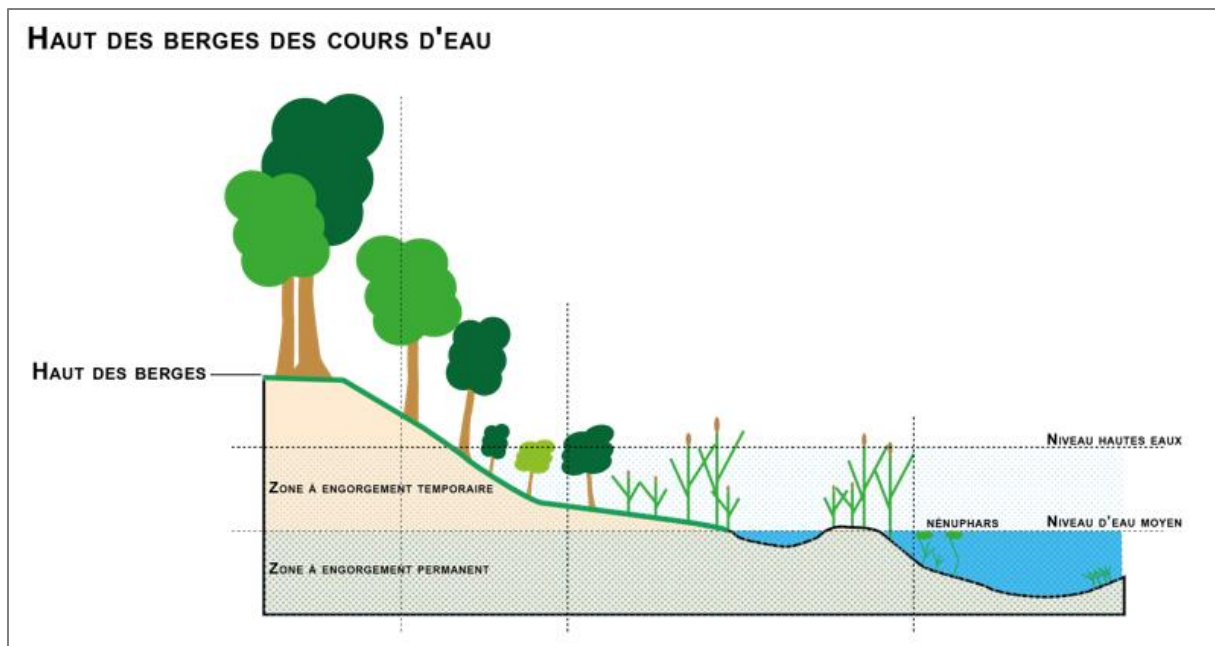
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des hauts de berge des fossés.



d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction en limite séparative est interdite.

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$), laquelle distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des règles différentes peuvent être admises pour les CINASPIC.

e. 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 distance doit être au minimum de 4 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Les couleurs vives sont interdites, y compris pour les menuiseries.

b. CLOTURE

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et végétalisées.

c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées obligatoirement en jardin d'agrément ou potager.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

-les antennes relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- réorganisation du parcellaire nécessitant

l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. ACCES

1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

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

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou deux accès pour une voie en sens unique.

b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

2. Desserte par les réseaux

a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

b. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

L'aménageur recherchera systématiquement la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...). Ces techniques, outre l'intérêt hydraulique (atténuation voire suppression des pics de débit) et hydrologique (réalimentation des nappes, réduction de la pollution des eaux rejetées au milieu naturel), peuvent apporter une valeur ajoutée significative au projet d'aménagement (ouvrages multifonctionnels, biodiversité, rétention des micropolluants, lutte contre les îlots de chaleur, aménagement de l'espace public...) et une amélioration substantielle du cadre de vie (valorisation paysagère).

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est à dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives ET communes (voiries...) à l'échelle du bassin versant éventuellement intercepté, la gestion et le contrôle des installations à la parcelle étant difficilement contrôlables et pérennes dans le temps.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire (ou complémentaire) au principe de gestion des eaux pluviales énoncé ci-dessus, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale (ex : bâtiments existants et espaces publics encombrés). Dans ce cas, elle sera obligatoirement soumise à des préconisations techniques du SIDEN-SIAN après études préalables (perméabilité...).

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

1. par rejet dans un cours d'eau (en milieu naturel) après tamponnement et régulation selon les prescriptions du gestionnaire.
2. uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible, par rejet à débit régulé (et après tamponnement), dans un réseau d'assainissement.

En effet, contrairement aux eaux usées, les collectivités compétentes en matière d'assainissement n'ont pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales. En effet, le responsable du Service Public de l'Assainissement collectif est responsable des débordements éventuels de ses réseaux et de la qualité des rejets des réseaux d'eaux pluviales au milieu naturel, et se doit donc

d'imposer des conditions de raccordement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, compatibles avec les exigences, notamment réglementaires, qui s'imposent à elle.

En conséquence, le rejet (à débit régulé) au réseau public ne doit être envisagé qu'en cas :

-d'impossibilité démontrée (par des études de perméabilité réalisées conformément au 2.4.2) d'infiltrer ou de rejeter directement dans les eaux superficielles. Dans ce cas, le débit rejeté au réseau public ne pourra pas dépasser à 2l/s/ha sur la base d'une crue centennale.
Suivant le contexte, les services du SIDEN-SIAN pourront imposer un débit de fuite plus faible pouvant aller jusqu'à 0,5 l/s/ha.

-du respect par l'aménageur de l'ensemble des prescriptions du référentiel technique du SIDEN-SIAN et de la validation de l'ensemble du projet de gestion des eaux pluviales élaboré par l'aménageur,

-d'autorisation de rejet établie entre l'aménageur et le maître d'ouvrage du réseau.

Aussi, dans la réflexion relative à la définition de son projet, l'aménageur gardera en tête les objectifs suivants :

-limiter l'imperméabilisation en utilisant des techniques ou des matériaux appropriés,

- favoriser l'infiltration dans le sol à faible profondeur en favorisant l'infiltration diffuse,

-interdiction des surverses de sécurité vers le réseau collectif.

Remarque : dans tous les cas (infiltration ou restitution différée à débit régulé), un stockage adapté préalable des eaux collectées s'avèrera indispensable en ne gardant les solutions enterrées qu'en dernier recours.

C. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

PARTIE IV-LEXIQUE

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

1. Exploitation agricole et forestière

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

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

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

2. Habitation

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

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

3. Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

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

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

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

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

5. *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

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

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

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

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

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

II. Habitat léger de loisirs

Selon l'article R.111-37 du code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Selon l'article R.111-41 du code de l'Urbanisme, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

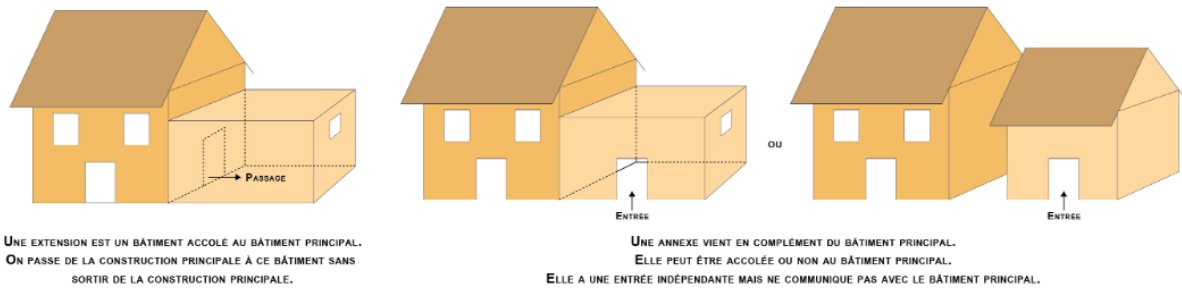
III. Définitions et schémas explicatifs

■ Annexes et extensions

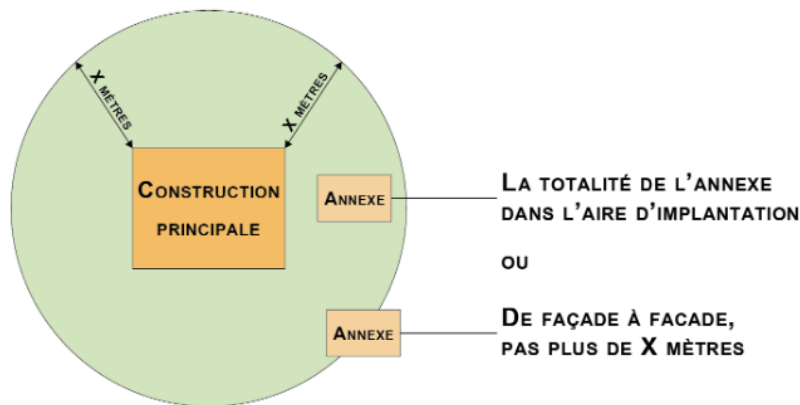
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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

EXTENSION ET ANNEXE



AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



■ Accès et voirie

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

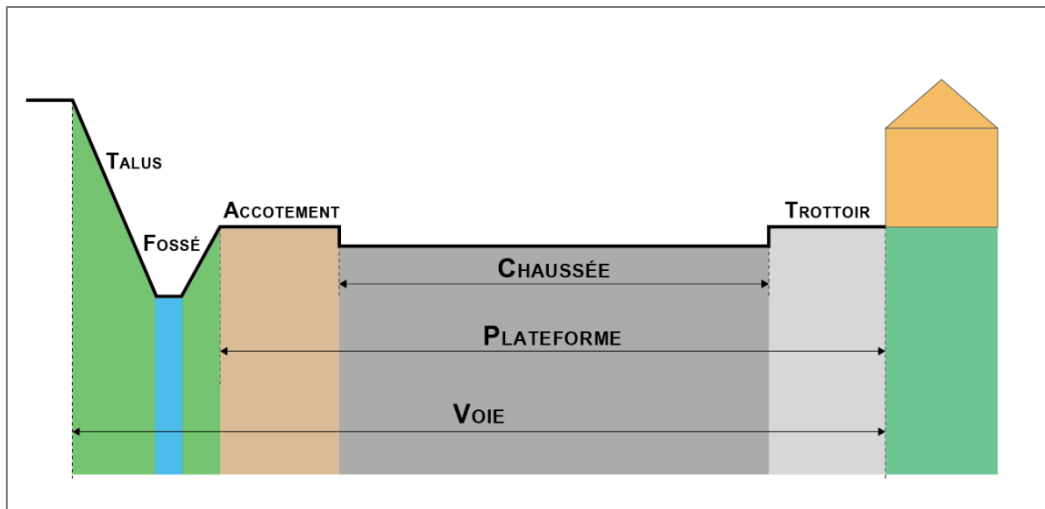
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



■ 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.

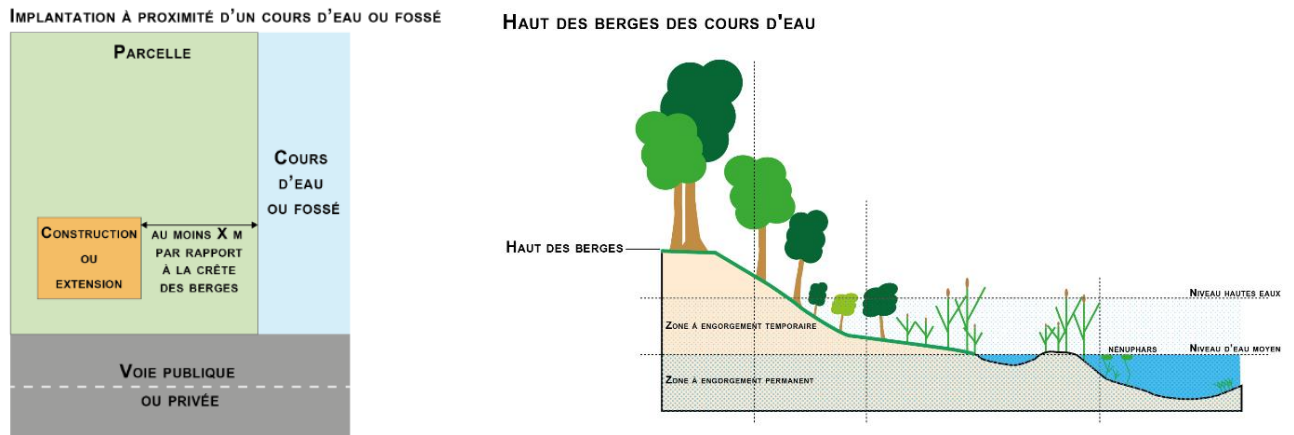
Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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.

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



■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

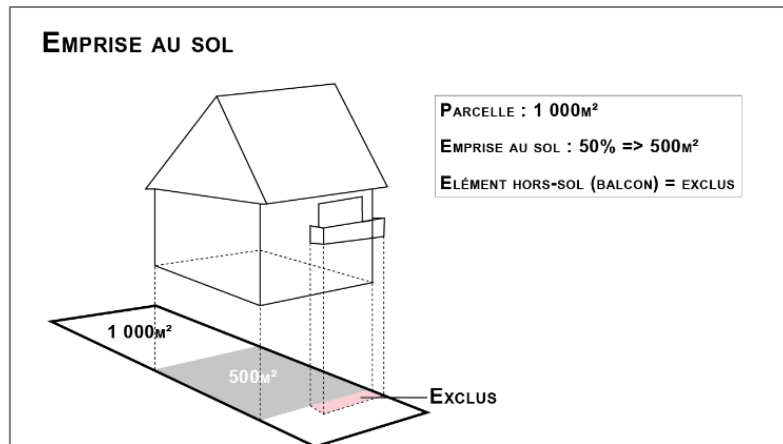
■ Emprise au sol des constructions

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 :

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

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

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

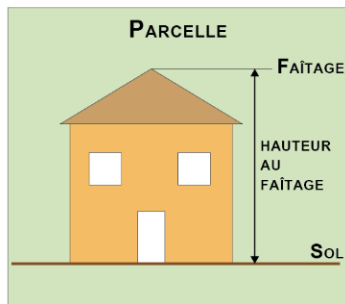


■ **Hauteur maximale des constructions**

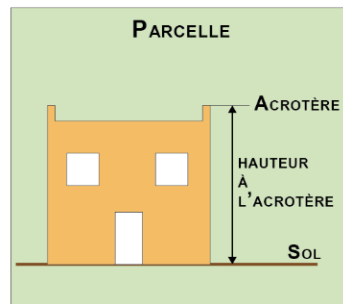
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Égout du toit : L'égout 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.

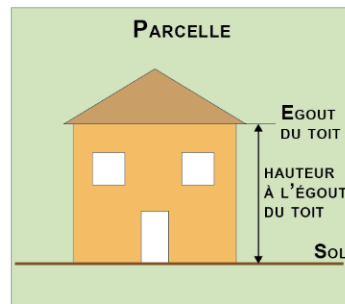
FAÎTAGE



ACROTÈRE

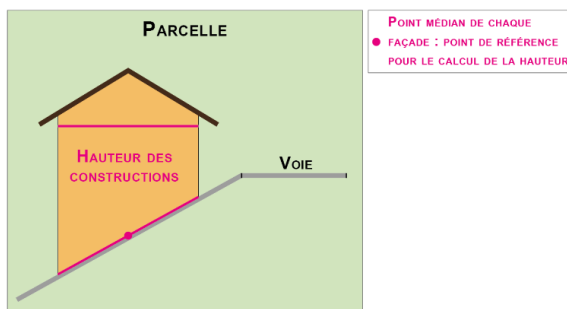


ÉGOÛT DU TOIT

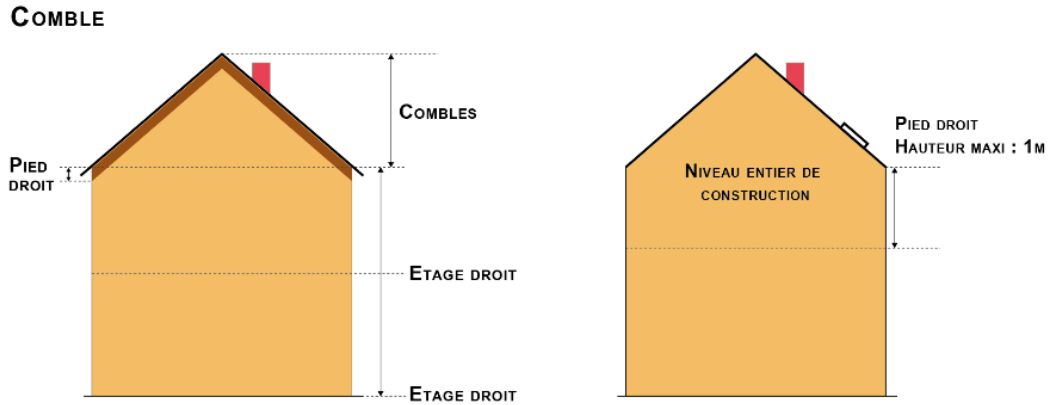


Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



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



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

IV. Liste des essences locales

Arbres :

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

Arbuste et arbrisseaux :

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



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) (8.)

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

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

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia (10.)

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) (11.)

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

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

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

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

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

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

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

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

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

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



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux