

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

COMMUNE D'AUCHY-LEZ-ORCHIES

Juillet 2019,
Modifié en Janvier 2022

Le Règlement



Ad'AUC, Urbanistes et Architectes

Ludovic DURIEUX

130 rue des Coquelicots

59000 LILLE

Tel : 03 20 37 03 81

SOMMAIRE ET PREAMBULE

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	1
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines Zones UA	5
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser Zones AU	15
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles Zones A	22
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles Zones N	31
Annexes	35

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AUCHY-LEZ-ORCHIES.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines, dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine mixte UA correspond au centre village et aux hameaux de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes.

La zone comprend :

- les secteurs UA mixte du centre village et des hameaux,
- le secteur UAc mixte correspondant au centre-village,
- le secteur UAs strictement réservée aux équipements publics et aux constructions et/ou installations associées à ces équipements publics, comme les logements de fonction,
- les secteurs UAi, identifiés comme zones inondées soumises à des prescriptions spécifiques.

2° Les zones à urbaniser, dites « zones AU », comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser regroupent deux zones 1 AU à court terme, à destination de l'urbanisation future à vocation mixte.

3° Les zones agricoles, dites « zones A », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles regroupent :

- les secteurs A exclusivement à destination de l'agriculture,
- les secteurs Ap à protéger en raison de la qualité des paysages situés aux abords du centre-village et de leur visibilité depuis la route départementale,
- Un secteur Ah agricole de taille et de capacité limitée correspondant au centre équestre,
- les secteurs Ar qui correspondent au périmètre de protection rapprochée des captages situés sur le territoire communal. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées,
- les secteurs Ai, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions spécifiques.

4° Les zones naturelles, dites « zones N », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles regroupent :

- les secteurs N, reprenant les abords du Courant de l'Hôpital et quelques boisements,
- un secteur Nr, qui correspond au périmètre de protection rapprochée des captages situés sur le territoire communal,
- un secteur Ni, identifié comme zone inondée soumise à des prescriptions spécifiques.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L113-1.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels

qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, ~~avalanches~~, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Dans les zones A et N, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I. CODE DE L'URBANISME :

- Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois récentes.
- Les articles relatifs au sursis à statuer.
- Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique ...

II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique.
- Les dispositions concernant les enquêtes publiques.
- Les autres codes : Code Rural, Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...
- La réglementation sur les installations classées.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Le SDAGE et le SAGE.
- Le SCoT ...

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures", rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

ARTICLE V : LES RISQUES :

La commune est concernée par :

- Le risque lié à la découverte d'engins de guerre.
- Le risque lié aux inondations.
- Le risque lié aux mouvements de terrains des sols argileux.
- Le risque de sismicité d'aléa faible.

Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes. Cette zone regroupe les secteurs urbanisés du centre village et des hameaux.

La commune est soumise au risque inondation qui touche une petite partie de la zone UA. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone UA comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Il peut être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

La zone comprend :

- Un secteur UAc mixte correspondant au centre-village.
- Un secteur UAs strictement réservée aux équipements publics et aux constructions et/ou installations associées à ces équipements publics, comme les logements de fonction ;
- Un secteur UAi, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions spécifiques.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- Les campings et caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

Dans les secteurs UAi, sont également interdits :

- les constructions et aménagements autre que ceux autorisés sous conditions dans l'article 1.2 Les limitations.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les activités artisanales non nuisantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère mixte de la zone.
- 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.
- Les installations mobiles ou fixes, sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans le secteur UAs, sont autorisés sous conditions :

- les constructions ou installations liées aux équipements publics.

Dans les secteurs UAI :

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation.
- Les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Les constructions autorisées doivent être mises en sécurité à 20 centimètres au-dessus de la hauteur des plus hautes eaux connues, indiquée dans la pièce graphique du règlement.
- Le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante.
- Les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.
- Les clôtures transparentes hydrauliquement.
- Les ouvrages, les travaux et les aménagements de lutte contre les inondations autorisés au titre du code de l'environnement.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UA du centre village, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1 – Volumétrie et implantation des constructions****1.1 – L'adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent :

- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre compter à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 60°, soit présenter une toiture terrasse de préférence végétalisée. Pour les bâtiments annexes, les extensions et les bâtiments agricoles, les toitures à faible pente sont autorisées.

Pour les maisons cubiques, le volume de chaque niveau ne doit pas avoir la même emprise, pour créer des décalages.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale de la parcelle concernée par le projet.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

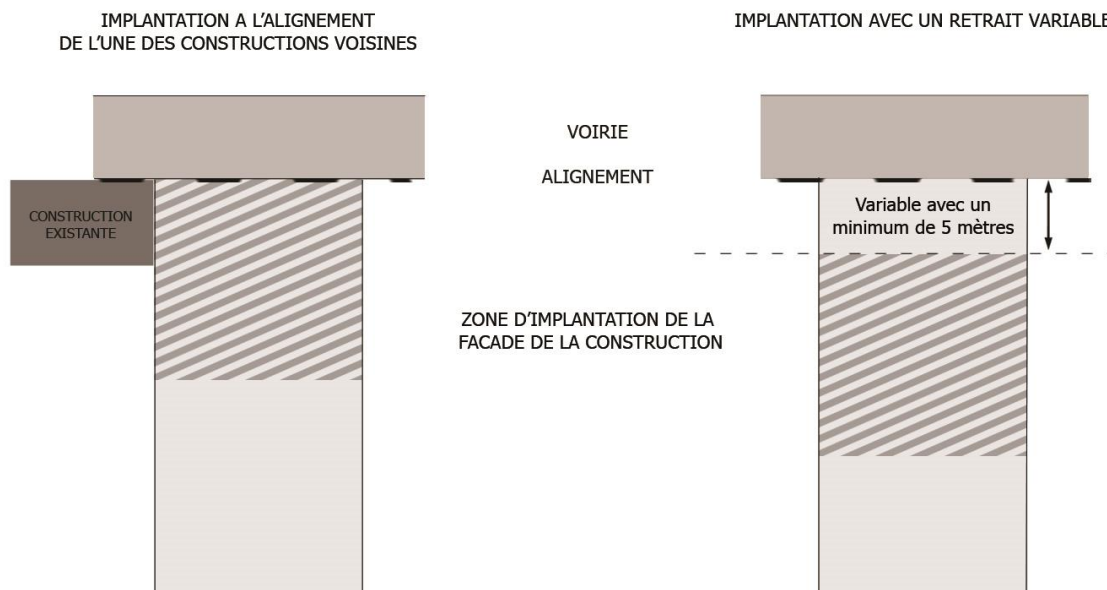
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ~~ou de la limite d'emprise des voies privées~~, justifié par la prise en compte de la position des constructions déjà existantes sur la parcelle, des constructions voisines, du relief, de l'ensoleillement, des vents dominants.



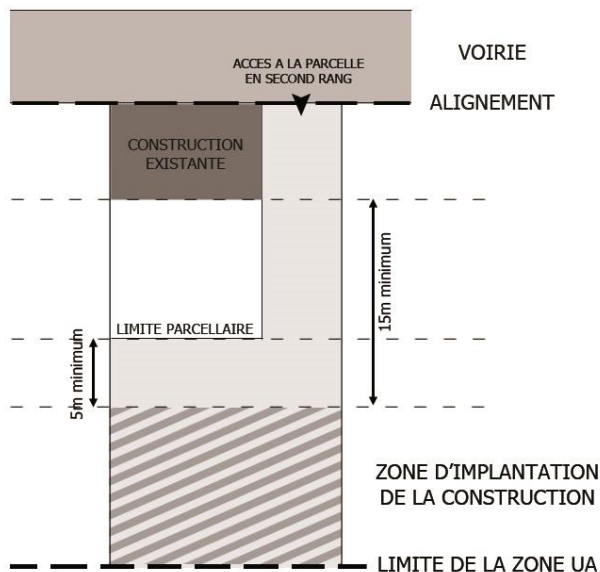
En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre à compter de l'axe de ce piétonnier.

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

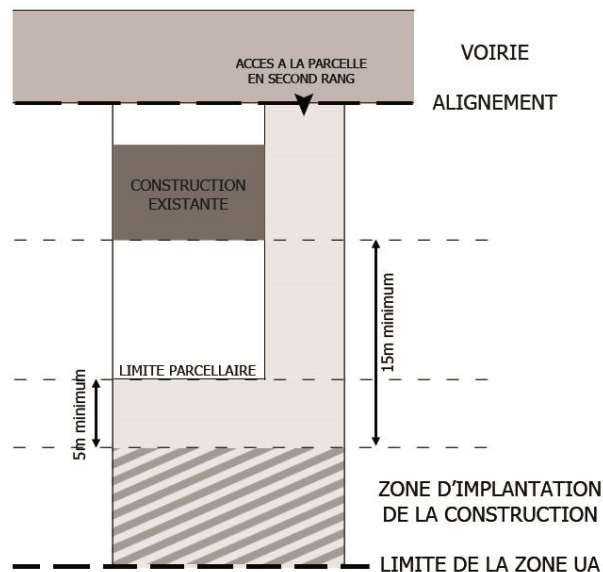
- la construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ~~ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du Permis de Construire de la construction en premier rang,~~
- la façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang, pour éviter les effets de masque d'une construction sur l'autre.
- la façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle situé en premier rang.

La construction en troisième rang est interdite.

IMPLANTATION EN SECOND RANG



IMPLANTATION EN SECOND RANG



1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

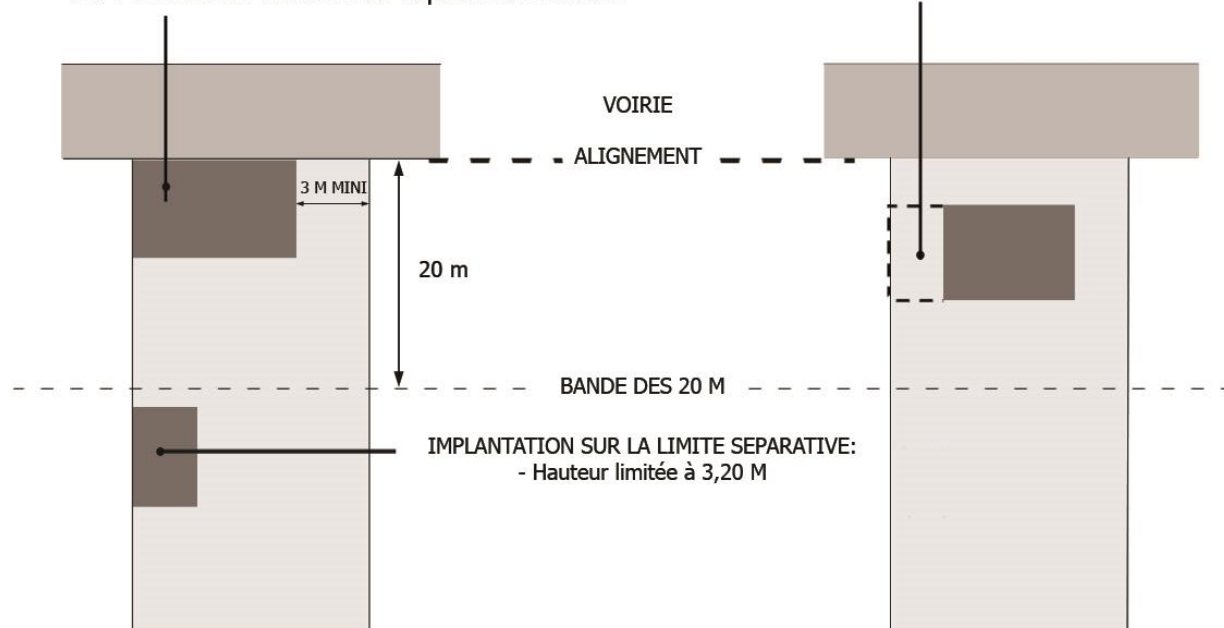
Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,

CONSTRUCTION IMPLANTÉE:

- sur la limite séparative à gauche
- à 3 M minimum de la limite séparative à droite

EXTENSION POSSIBLE DANS L'ALIGNEMENT DU BATIMENT EXISTANT



- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Pour les constructions en second rang, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative. Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics échappent à ces règles et peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

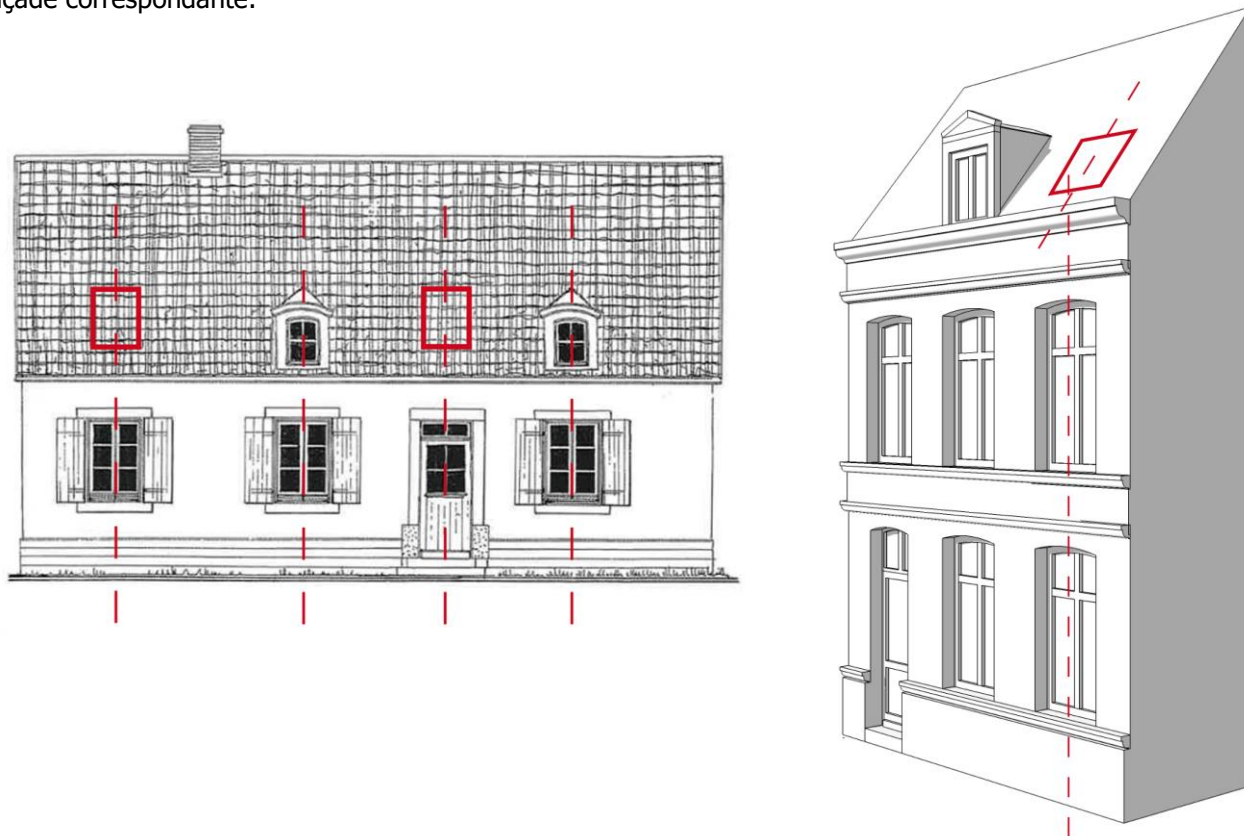
Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

Les constructions doivent présenter des façades cohérentes entre elles, obtenues à partir de la composition d'ouvertures simples et rythmées.

Les ouvertures en toiture, visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.



b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, l'enduit, la tuile rouge, orangé ou noire, l'ardoise et le verre.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs naturelles, blanc, ton pierre ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

~~Les panneaux solaires doivent présenter un aspect similaire à celui de la toiture qui les supporte.~~

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

2.3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2.1 s'appliquent avec en outre :

- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains à condition qu'ils restent mats :
 - pour les murs : les bardages en bois sont fortement conseillés. Les enduits peints ou teintés dans la masse et les bardages métalliques seront de teintes : vert pâle, gris ou beige.
 - pour les toitures : les matériaux d'aspect identique aux murs ou proche de la tuile rouge, orangée ou noire.

2.4 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

2.5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètre et être obligatoirement constituées :

- soit d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour,
- soit d'une haie végétale qui peut être doublée, ~~à la face intérieure de la haie,~~ d'un grillage souple ou rigide de teinte sombre.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre de l'angle, la hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre, de même que les plantations dans ce périmètre, pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de huit emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour le commerce, artisanat et bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. [Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAc.](#)
- Pour l'hébergement : une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour la restauration : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser les stationnements manquants sur un autre terrain lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

En cas d'élargissement ou de création d'un accès, depuis la voie publique vers la zone A, la largeur minimum doit être de 6 mètres pour faciliter la manœuvre des engins agricoles.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2.2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés en accord avec le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2.3 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions [à usage d'habitation](#) doivent mettre en œuvre une citerne de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum, de préférence enterrée ou non visible du domaine public. [Pour les constructions en collectif ou en résidence, une seule citerne de 3 000 litres minimum peut être installée.](#)

2.4 – Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 - Les limitations

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone, érigées au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les zones 1AU, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre compter à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 60°, soit présenter une toiture terrasse de préférence végétalisée. Pour les bâtiments annexes, les extensions et les bâtiments agricoles, les toitures à faible pente sont autorisées. Pour les maisons cubiques, le volume de chaque niveau ne doit pas avoir la même emprise, pour créer des décalages.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale de la parcelle concernée par le projet.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

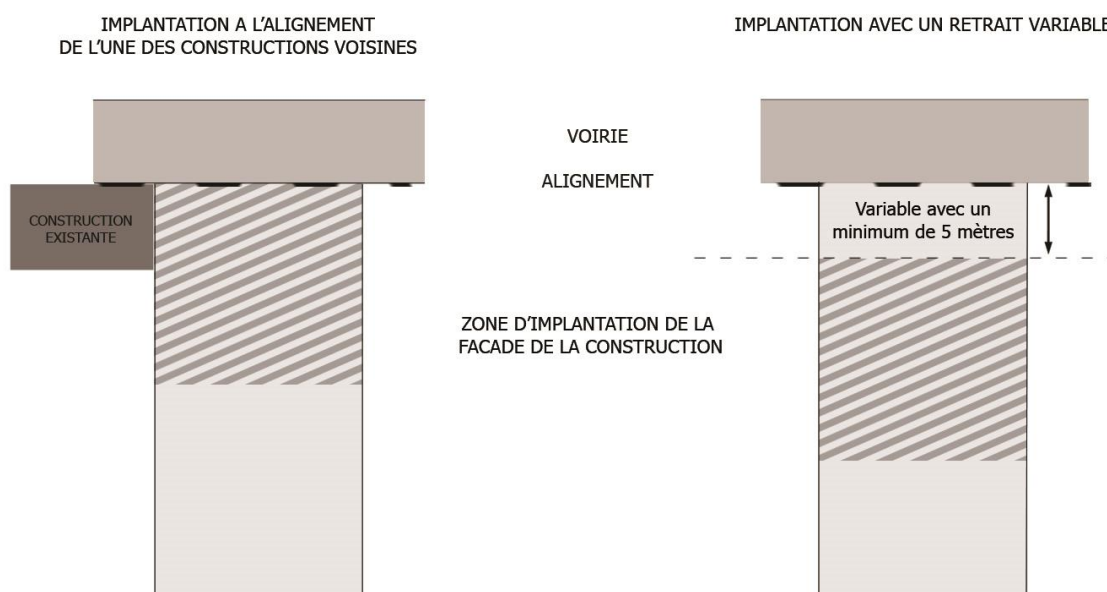
1.4 – La hauteur :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ~~ou de la limite d'emprise des voies privées~~, justifié par la prise en compte de la position des constructions déjà existantes sur la parcelle, des constructions voisines, du relief, de l'ensoleillement, des vents dominants.



En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre à compter de l'axe de ce piétonnier.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 3,20 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics échappent à ces règles et peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

Les constructions doivent présenter des façades cohérentes entre elles, obtenues à partir de la composition d'ouvertures simples et rythmées.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, l'enduit, la tuile rouge, orangé ou noire, l'ardoise et le verre.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs naturelles, blanc, ton pierre ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

~~Les panneaux solaires doivent présenter un aspect similaire à celui de la toiture qui les supporte.~~

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

2.3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètre et être obligatoirement constituées :

- soit d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour,
- soit d'une haie végétale qui peut être doublée, ~~à la face intérieure de la haie,~~ d'un grillage souple ou rigide de teinte sombre.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre de l'angle, la hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre, de même que les plantations dans ce périmètre, pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.5 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de huit emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour le commerce, artisanat et bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour l'hébergement : une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour la restauration : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

Conformément aux orientations d'aménagement, des cheminements piétonniers doivent être créés pour mailler la nouvelle zone d'urbanisation avec les équipements et les chemins existants.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2.2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés en accord avec le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2.3 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum, de préférence enterrée ou non visible du domaine public. Pour les constructions en collectif ou en résidence, une seule citerne de 3 000 litres minimum peut être installée.

2.4 – Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

La commune est soumise au risque inondation qui touche une petite partie de la zone A. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone A comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Il peut être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

Le règlement rappelle que conformément au Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, à l'exception de celle citées à l'article L111-7.

La zone comprend :

- Des secteurs Ap à protéger en raison de la qualité des paysages situés aux abords du centre-village et de leur visibilité depuis la route départementale.
- Un secteur Ah agricole de taille et de capacité limitée correspondant au centre équestre.
- Des secteurs Ar qui correspondent au périmètre de protection rapprochée des captages situés sur le territoire communal. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.
- Des secteurs Ai, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions spécifiques.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole.

En outre dans le secteur Ap, toutes les constructions sont interdites.

En outre dans le secteur Ar, toutes les constructions non autorisées dans l'arrêté préfectoral sont interdites.

En outre dans le secteur Ai :

- la reconstruction après sinistre, si elle est survenue suite à une inondation,
- les constructions et aménagements autre que ceux autorisés sous conditions dans l'article 1.2 Les limitations.

1.2 - Les limitations

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne pas portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A sont autorisés sous conditions pour les exploitations agricoles :

- La création et l'extension des constructions et installations réputées agricoles (définies à l'article L311-1 du Code Rural), ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins

de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction.

- Les constructions et installations réputées agricoles, comme :
 - 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 limité à six tentes ou caravanes et 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.

Dans la zone A sont autorisés sous conditions pour les constructions existantes non agricoles :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, sous réserve d'être limitée :
 - soit à 170 m² de surface de plancher totale,
 - soit, pour les bâtiments dépassant cette surface avant le sinistre, à un rapport entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.
- Un seul bâtiment annexe, un seul garage et un seul abri de jardin, liés à une habitation ou à une activité existante. La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres.

Dans la zone A sont autorisés sous conditions pour toutes les constructions, au titre du L.151-11-2 :

- Le changement de destination des bâtiments agricoles et non agricoles, répertoriés dans la pièce graphique du règlement avec un aplat sous la mention « Bâtiment pouvant changer de destination », aux conditions suivantes réunies :
 - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : bureau, activité artisanale, hébergement (chambre d'hôte, gîte rural, accueil d'étudiants...), ou habitation dans la limite d'un logement en plus du logement existant.
 - 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 (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
- L'extension d'un bâtiment répertorié bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension.

Dans la zone Ah sont autorisés sous conditions pour les constructions existantes du centre équestre :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension.
- Un seul bâtiment annexe, un seul garage et un seul abri de jardin, liés à une habitation existante. La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres.

En outre dans les secteurs Ai :

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation.

- Les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Les constructions autorisées doivent être mises en sécurité à 20 centimètres au-dessus de la hauteur des plus hautes eaux connues, indiquée dans la pièce graphique du règlement. Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions agricoles liées à la mise aux normes et/ou aux projets de modernisation des exploitations agricoles.
- Le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante.
- Les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.
- Les clôtures transparentes hydrauliquement.
- Les ouvrages, les travaux et les aménagements de lutte contre les inondations autorisés au titre du code de l'environnement.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

- limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre compter à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 60°, soit présenter une toiture terrasse de préférence végétalisée. Pour les bâtiments annexes, les extensions et les bâtiments agricoles, les toitures à faible pente sont autorisées.

Pour les maisons cubiques, le volume de chaque niveau ne doit pas avoir la même emprise, pour créer des décalages.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de la parcelle concernée par le projet.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

La hauteur des extensions autorisées est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A23,
- 30 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement, des vents dominants et de l'impact de la nouvelle construction doivent participer au choix de l'implantation.

Pour les extensions ou les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction peut être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Pour les extensions ou les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction peut être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Les dépôts et les installations pouvant générer des nuisances visuelles, sonores ou olfactives doivent être implantés à plus de 25 mètres des zones urbaines ou des limites séparatives de parcelle occupée par une habitation, autre que le siège d'exploitation.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

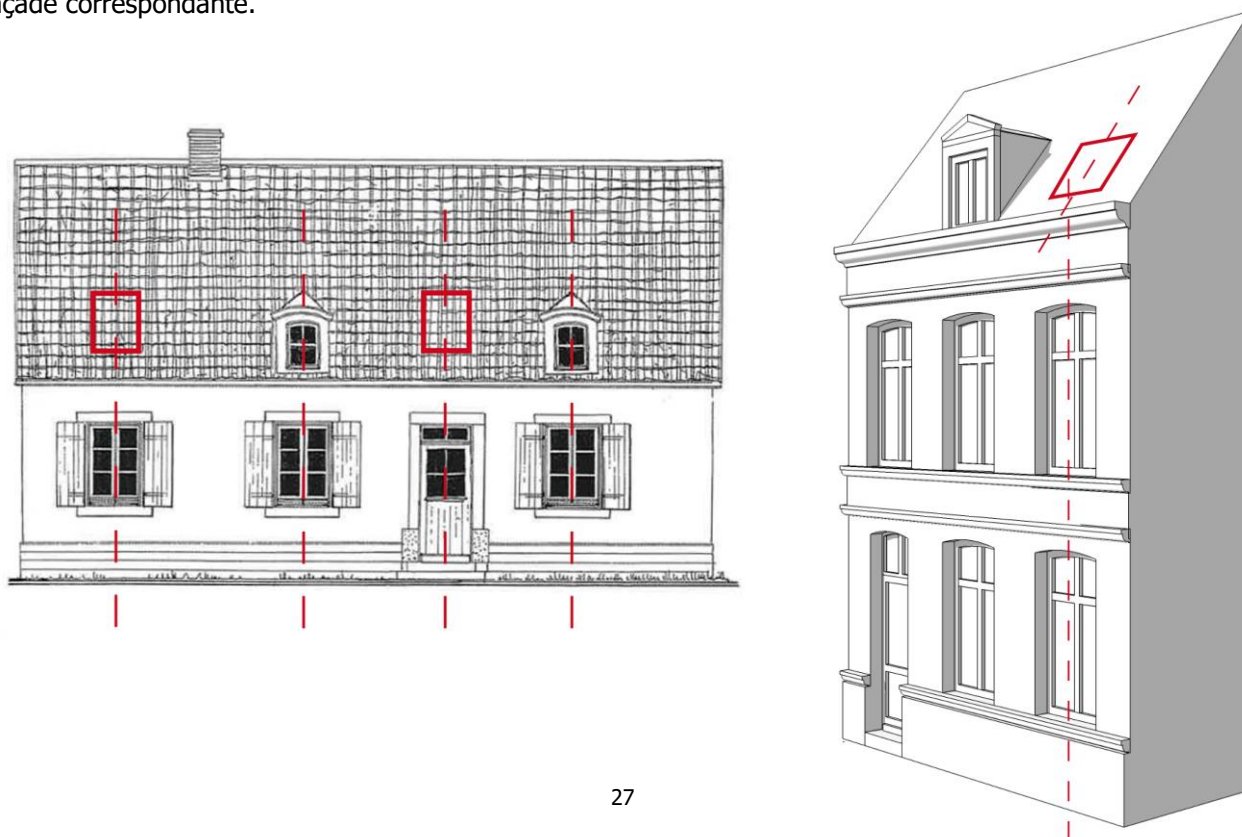
Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

Les constructions doivent présenter des façades cohérentes entre elles, obtenues à partir de la composition d'ouvertures simples et rythmées.

Les ouvertures en toiture, visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.



b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, l'enduit, la tuile rouge, orangé ou noire, l'ardoise et le verre.

Ces matériaux peuvent être peints dans des couleurs naturelles, blanc, ton pierre ou gris.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

~~Les panneaux solaires doivent présenter un aspect similaire à celui de la toiture qui les supporte.~~

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

2.3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2.1 s'appliquent avec en outre :

- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains à condition qu'ils restent mats :
 - pour les murs : les bardages en bois sont fortement conseillés. Les enduits peints ou teintés dans la masse et les bardages métalliques seront de teintes : vert pâle, gris ou beige.
 - pour les toitures : les matériaux d'aspect identique aux murs ou proche de la tuile rouge, orangée ou noire.

2.4 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

2.5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètre et être obligatoirement constituées d'une haie végétale qui peut être doublée, ~~à la face intérieure de la haie~~, d'un grillage souple ou rigide de teinte sombre.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre de l'angle, la hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre, de même que les plantations dans ce périmètre, pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

Les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de 8 emplacements, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les espaces imperméables ne pourront excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière hors emprise des bâtiments.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 - Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots.
- Pour le commerce, artisanat et bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour l'hébergement : une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour la restauration : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de salle de service.
- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
 - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

En cas d'élargissement ou de création d'un accès, depuis la voie publique vers la zone A, la largeur minimum doit être de 6 mètres pour faciliter la manœuvre des engins agricoles.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être

réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Effluents agricoles

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions [à usage d'habitation](#) doivent mettre en œuvre une citerne de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum, de préférence enterrée ou non visible du domaine public. [Pour les constructions en collectif ou en résidence, une seule citerne de 3 000 litres minimum peut être installée.](#)

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité. Elles regroupent principalement les abords du Courant de l'Hôpital et quelques boisements.

La zone N comporte :

- Les secteurs N, reprenant les abords du Courant de l'Hôpital et quelques boisements,
- Un secteur Nr, qui correspond au périmètre de protection rapprochée des captages situés sur le territoire communal. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.
- Un secteur Ni, identifié comme zones inondées soumises à des prescriptions spécifiques.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits toutes nouvelles constructions, exhaussements et affouillements, à l'exception de celles et ceux reprises à l'article 1.2.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

- les constructions ou installations liées aux réseaux de distribution, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux,
- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces.

Dans les secteurs Ni :

Sont autorisés sous conditions :

- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces, compatibles avec la prévention des risques
- Les clôtures transparentes hydrauliquement.
- Les ouvrages, les travaux et les aménagements de lutte contre les inondations autorisés au titre du code de l'environnement.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – La volumétrie

a) L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel.

b) La volumétrie :

Les constructions doivent rester simples pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

c) La hauteur :

Les constructions doivent rester basses pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

1.2 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions et installations autorisées doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

1.3 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres, de la limite séparative.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement naturel des lieux.

2.2 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètre et être obligatoirement constituées d'une haie végétale qui peut être doublée, [à la face intérieure de la haie](#), d'un grillage souple ou rigide de teinte sombre.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre de l'angle, la hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre, de même que les plantations dans ce périmètre, pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Article non réglementé.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2 – Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

Les Arbustes :

AUBEPINE EPINEUSE	(Crataegus oxyacantha)
BOURDAINE	(Rhamnus frangula)
CHARME	(Carpinus betulus)
CHEVREFEUILLE DES HAIES	(Lonicera xylosteum)
CORNOUILLER MALE	(Cornus mas)
CORNOUILLER SANGUIN	(Cornus sanguinea)
EGLANTIER	(Rosa canina)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
FUSAIN D'EUROPE	(Euonymus europaeus)
GROSEILLIER A FLEUR	(Ribes sanguineum)
LILAS ANCIEN	(Syringa vulgaris)
NEFLIER	(Mespilus germanica)
NERPRUN PURGATIF	(Rhamnus cathartica)
NOISETIER	(Corylus avellana)
POIRIER SAUVAGE	(Pyrus communis)
POMMIER SAUVAGE	(Malus sylvestris)
SAULES	(Salix sp.)
SUREAU NOIR	(Sambucus nigra)
TROENE D'EUROPE	(Ligustrum vulgare)
VIORNE LANTANE/MANCIENNE	(Viburnum lantana)
VIORNE OBIER	(Viburnum opulus)

Les Arbres :

TILLEUL	(Tilia)
CHENE	(Quercus)
CHARME	(Carpinus)
PEUPLIER	(Populus)
POIRIER	(Pyrus)
POMMIER	(Malus)
AUBEPINE	(Crataegus)
ROBINIER	(Robinia)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
AULNE	(Alnus)